別記様式第6

②変動率 年間 +1.3% 半年間

%

						八頭(県)	- 1	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
八頭(県)	-1	鳥取県	鳥取	氏名				
鑑定評価額			5,470,000 円	1 ㎡当	たりの価格		30, 400	円/㎡

	/	八與(県)		-1		局 取県		\\pi_2	拟		氏名											
鑑定	評価	額						5, 470	0,000	円	1 m²	当たりの	の価格							30, 400) 円/	′m¹
1 ;	基本的	的事項																				
(1) {	西格明	寺点		令和 5	5年 7月	1日	(4) 鑑	能定評·	価日		4	介和 5 ^左	下 7月	14日	(6)路		î和 5年 泉価又は(1	円/ 0 倍	⁄ m ^t
(2) 5	実地記	周査日		令和 5	5年 7月	4日	(5) 個	断格の	種類		正常	信価格			線価		倍率種別			1.	U 1亩	
(3) \$	濫定詞	平価の条件	更地	として	の鑑定	評価													•			
2	鑑定記	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1)		在及び地番5 住居表示」等		八頭郡	18八頭8	丁下門尾	字沖向	旬19	8番4	4 7					②地 (㎡)		18	30	9;	去令上	の規制	等
基準地			-	. O FII E	A TEV		יים דיי	L 1114 00	. £11 EE	0 @t	- - `	ᄷᄼᄮ	, n	-> /II 4∨			· · · · · · · · · · · · · · · ·	TLL A	,	(者	(X	
地	3形	·1X	4) 默地	の利用	100块2	状況]辺の <u>:</u>]	工地()	/利用(W 613	(山坦)	路の状	Ą	7供給 心理施 设状況			交通施設 状況	₹ ८ 0)	(>	(70,	400)	
-		1. 2:1	住宅 W 2			ち並	提供一般 で が 区 區 三 宅 地 地	画整然		北西	i6m町	 道		k道 F水	郡家 650m				_ (*	この他) (70,	360)	
(2)	①範		東	50 m,	西	150 m,	南	100) m 、	<u></u> 北	150 n	n (2)	標準的	使用	戸建住	宅均	也					
	③標	準的画地の肝		間口	約	15. 0	m,	奥彳	 テ 約]	12. 0	m.	規模		18	0 n	n²程度、	形状	ほぼ	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記			建ち並.	ぶ住宅		街	基準方 6 m町	位:		交通	郡家	駅北西			法令			70, 360))
			事項						路	1 1 1 1 1 1 1			施設	 				規制				
-	⑤地 将	 域要因の 来予測				i格は需要				著で、	コロナ	ーウイル	レスの	影響で	経済に	影響	撃が出てい	いるが	、需要	は堅調	『であり) 、
(3) 最	有効	使用の判定	戸建住	宅地											準地の	J	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較	法	比準価	各			30,	400	円/m	1	固別的	要因							
0.	適用	l	収益還	元法		収益価	各			/	,	円/m	ٱ									
			原価法	.		積算価	各			/	,	円/m	î									
			開発法	ŧ		開発法に	こよる	価格		/	,	円/m	î									
(6) 市	場の	特性	同一需 及んで 見込ま	おり、	、八頭 既存の	町一円 。 住宅地/	としたは、相	。典型 対的/	型的な こ需要	需要者が弱い	は、個傾向で	到人では である。	ある。	新規分 の中心	譲地の	需要価格	要は旺盛	で、需土地総	要者は 額で 6	広くIE 00万	日八頭君 万円前後	『 ド と 後と
三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域に住宅が	所在し 建ち並	、収益 ぶ区画	価格は遺	表有効 した新	使用》 興住年	女び市	場参加	者の種	息点から	っ規範	性に乏	しいの	で追	態を反映 箇用しない り実態を加	い。対	象基準	地は中	¹規模−	一般
(8) 対導とした	見価は格	① 【八表標標準地番号	準地	標準	集地	②時 点 修 I		標準/補正	化(4 地域 因の 較	٤	固別的 要因の 比較	0	・象基準 ・規準値 (円 <i>ノ</i> I	格	かりませる	票 街	通	地域要因	<u> </u>	i路 通 環境	
格をた	-	公示価格		円/	´m [°]	[_] [100		100	[_	100]			İ	Ë <u>画</u> : 行i その ⁴	地 政		_	政	
(9) 指か	`	① 指定基準	地番号			②時 点 修 II	_	標準 補正	化 ④	- D地域要 因の比		固別的 要因の	⑥対 の	象基準 比準値	重地 面格	7 7 2	票 街	路	地域要因	也 往	i路 E通	
指定基準地)			-	-					較	į	七 較		(円/I	m) 🗓	₹ ₹ ī	ri 浦 環: E 画:		B		環境 可政	
地下	Ť	前年指定基	き準地の)価格 円 <i>/</i>	´m [*]	100	_] [100	_]	100][_	100]				行i その ⁶			その	他	
(10)		①-1対象基準	隼地の杉 □新規					@	[-	一般的要	因]	コロラ上昇で	ナウイ	ルスは 産市場	.5類に ·への影	移行響に	テレ、閉鎖 は充分に	塞感の は把握	脱却ができな	進むも い。	5、物価	折 の
対象基準地の前	ここ らの検討	前年標準価 ①-2基準地7 点)である ⁵	が共通地	也点(代	0,000 た表標 2		同一地	3 価格形	変動[地状況	也域要因]	住宅均	也域で、	、需要	は安定	的に	こ変化し [、]	ている	0			
準がが	計	一代表標準標準地番号		標準	基地		_	格形成要因	沪													
前ヵ	١	標準地番号 公示価本	各			円/	m [‡]	0	[46	固別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	0						

3 試算価格算定内訳 八頭 (県) — 1 宅地-2

(1) F	·準価格算	完内記												
(1)1			- T - MU T M	La*i- [1]	+-		(A) NOT	@ w ##		8-F-11	@14 - 7-24-05	@ \ T + \ Z + L	@ \L	A 1 0 10 4 11
NO	①取引事 例番号	等	: 及ひ地番頭	がに「住居	·表示」(3	取引時点	④ 類 型	⑤地積 (m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施設の状況	等	令上の規制
а	2 3 7 0 8 3						更地	()		南西6m町道 中間画地		(都 (70,) 360)
	- 25													
b	2 3 7 0 8 1						更地	()		東6m町道 中間画地		(都 (70,	
	- 95													
С	2 3 7 0 8 3						更地	()	ほぼ長 : 方形	北東6m町道 中間画地		(都 (70,) 360)
	- 5													
d	2 3 7 0 8 3						建付地	()	ほぼ長 方形	東6m町道 中間画地		(都 (70,	
	- 23													
е	2 3 7 0 8 3						建付地	()	ほぼ台 形	南西12m県道 中間画地		(都 (70,	
	- 2													
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建付注 価の補ご	減 (14) 正 :	標準化 補正	⑤推定価格 (円/I	_ i <u></u>	地域要 の比較	⑪推定標準格 (円/r	したまた	因の	⑩査定価格 (円/m²)
а	(31, 3)	100 [100]	[100]	[100		100 96. 0	32, 611	[100 108. 0]	30, 198		0.0	30, 200
b	(30, 7)	100 [100]	[100. 2]	[100] [100 101. 0]	30, 472	[100 102. 0]	29, 87	交通・ 接近 環境	0.0	29, 900
С	27, 1)	100 [100]	[101.1]	[100	_] [_	100 97. 0	28, 266	[100 94. 0	30, 070	画地	0.0	30, 100
d	(29, ()	100 [100]	[101.7]	[100 [100] [100 101. 0]	29, 265	[100 97. 0	30, 170	その他	0.0	30, 200
е	37, 3)	100 [100]	[100.7]	[100 [100] [100 98. 0	38, 367	[100 110.3	34, 784	1 100]	34, 800
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内部	7			•	Ι	地域要因	の比較の内	訳	•	
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	意 0.0	街	i路	0.0 交	通·接近 0.0	環境	竟 +8.0
		0.00	画地	-4.0 1	行政	0.0	その) 他 0.0	行	政	0.0 そ	の他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	き 0.0	街	路	0.0 交	通·接近 +2.0	環境	竟 0.0
		+0.08	画地	+1.0	 行政	0.0	その)他 0.0	行	政	0.0 そ	の他 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	意 0.0	街	i路	0.0 交	通·接近 0.0	環境	竞 -6.0
		+0.05	画地	-3.0 1	行政	0.0	その) 他 0.0	行	政	0.0 そ	の他 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	意 0.0	街	i路	0.0 交	通·接近 −1.0	環境	竟 -2.0
		+0.05	画地	+1.0	行政	0.0	その) 他 0.0	行	政	0.0 そ	の他 0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	意 0.0	街	i路	+5.0 交	通·接近 0.0	環境	竞 +5.0
		+0. 05	画地	-2.0 1	行政	0.0	その)他 0.0	行	政	0.0 そ	の他 0.0		
 +⊦	レ淮価牧油	中の理由		•					•		「ル淮	価 抜 :	20 400	า 四 / ทำ

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 30,400 円/㎡]

(2)	情算価格: 	算定内訳	Į.															
					きない場合					より再調	達原価の)把握	が困難なた	とめ適用した	ZV."			
(2)-]等[に存	アレ原価法	もの適用	が可能	な場合の			_							
①遣	成事例都	替				1	_			在及び地				1		T .		- 本典の
③素	き地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4)事'	情補正	⑤時,	点修正	⑥素: 価:	格	多正後の 円/㎡)	⑦造成		≣費 (円/㎡)	⑧標準化神 正	甫 ⑨時点	感修正 (_事實の E後の価格 (円/㎡)
			[. –	100	[]							100 [] [00		
①fr.	帯費用		12	標準	準化補	①時点	修正		帯費用の の価格	の補修正	⑤有交 し <i>t</i> :	か宅地 こ価格	也化率で除 各	⑩地域要 の比較		川的要 D比較	18再調達	達原価
	(F	∄∕m³)	İ							(円/㎡)		((円/m³)					(円/m [*])
			[-	100	[00				(%)	[[00		
19敦	₩成度修正	E	1		[] /10	00				20積算	[価格	<u> </u>		円/	m²		
内記	 尺																	
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成	標準化	補正					月率 変動率	付费	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	∃ :	工事費							%/月	費用						%/月
地址	或要因の)	比較			街路	1	3	を通·接i	fi		環境			行政		~	の他	
							1							_ I		- L		
(3)	収益価格	算定内部	R															
(3)	-1 収益	還元法(直挂	妾法	の適用	又は収	益還元	法が適用	用できな	い場合の	の理由							
	①総収益	<u></u>		(2総費用		3純	収益		④建物(純収2	ニ帰属す。	る	⑤土地に州 純収益	帚属する	⑥未収入類 後の純 [↓]		⑦還	元利回り
直接法		(円	3)			(円)			(円)		(P	9)		(円)		(円)		(r-g)
运															()	(-)
																		%
	⑧収益値	西格						F	7	(円/㎡)					
		西格が試算 なかった ^は D理由																
		法が適用 場合その		最	有効使用	及び市	場参加	者の観点	点から収	又益還元治	法は規範	生にえ	乏しいので	適用しない	0			
	以下、川	収益還元	法	適	用の場合	は、	官地一	4 (3	3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算	定内]訳								1					
(4) -	-1 開発法	もの適用 しゅうしゅう			する	I	ない	開発法	去を適用	目する場合	合の理由							
14	収入の現何	西の総和		(2	②支出の理	見価の総	和	③投下	資本収益	益率 4 9	販売単価	住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
		(円))				(円)		((%)	(円	l∕ṁ́	î)	(m²)		(円/m³)		(m²)

	基準地番	号		提出先	所属分科	会名	業者名									•	-
	八頭(県)		-2	鳥取県	鳥取	l.	氏名										
監定	三評価額				4, 270, 0	000 円	1 ㎡当た	りの価	i格						10,	200 P	
	基本的事項		'			'											
1)	価格時点		令和 5年 7	月 1日	(4)鑑定評価	日	令和	5年 7.	月 14日	(6) 路 線		和 5年 ほ価又は				•	円/I
2)	実地調査日		令和 5年 7	月 4日	(5)価格の種	類	正常価村	各		緑価		に 本種が				1.1 倍	1
3)	鑑定評価の条件	更地	としての鑑定	と評価													
	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨														
)	①所在及び地番: 「住居表示」		八頭郡八頭	[町大坪字	四十八495	番2外				②地 (mi		(419)	9法令	上の規	制等
,	③形状	④敷地	の利用の現	況 ⑤居 状況	辺の土地の利 	月の ⑥打	妾面道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接	要な 近の	交通施 状況	設との			部計外	
	台形 2:1			を住宅が多い古 の住宅地域	すく 東6	m町道		水道下水	東郡 2. 8kr					(その化	<u>11.</u>)		
)	①範囲	50 m、西	100 m,	. 南 100 m	า、北	100 m	2標準	的使用	農家信	主宅均	<u>h</u>						
Ì	③標準的画地の	形状等	間口 約	20.0	m、 奥行	約	20.0 m,	規模	 莫	40	00 n	· 程度、	形物	犬 ほ	ぼ正方	形	
į	④地域的特性	特記	農家住宅 落地域	の建ち並	ぶ農家集 往	基準力 6 m町	が位 北 「道	交	通 東郡	『家駅東 km	₹		法令	ì	都	計外	
		事項			路	Š		施	設				規制	1			
	⑤地域要因の 将来予測		らの農家集落 ものと予測		也域要因に大き	きな変動は	ないが、近	過疎化	、高齢化	とにより	土地	需要は	減衰 的	りで、	今後も	」同様ℓ)傾
)	景有効使用の判定	農家住	宅地					(4) 対象基)	7位					(
) 釗	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	各	10,	, 200 円/	'n	個別的)要因							
0	D適用	収益還	元法	収益価	各	/	/ 円/	'n									
		原価法	;	積算価	各	/	一 円/	'n									
		-	開発法	こよる価格	/	/ 円/	'n										
) 7	市場の特性	家集落	では、人口)	咸少、農	とした。典型的 業従事者の減少 心となる価格情	少で土地取	閉は少なレ	を志向	する個)で推移し	しが中心 しており	 いで他) 、 値		 いらの朝 下落傾向	伝入に 句が約	ーー はほとん たく。 取	ー どない 対引規模	\。 <u> </u> 其等
1	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	集落内が多い	に所在し、↓ 古くからの6	収益価格に 主宅地域に	七較可能な取引 は最有効使用及 こ所在し、事情 西額を上記のと	及び市場参 青補正を含	:加者の観点 :まず、取引	気から	規範性は	こ乏しい	いのて	滴用し	ない。	対象	₹ 上 上 上	りは農園	を住っ
)	① 二代表模標準地番号 標準地番号 公示価格	票準地	標準地	②時 点 修]		④地域 因のJ 較			対象基 の規準 (円/	準地 価格 mů)	⑦内訳		B B B B B B		地域要因	街路 交通 環境	
†	公示価格		円/㎡	[]] 100	100	[]			Ī	行	可地		₹	行政の他	
		1.37 111	100	L 3	J L] 100					その	ノ1世					

公示価格を	見価 格	標準地番号	修正	補正	因の比較	要因の比較	の規準価格	⑦内訳	準 で 環境	<u>a</u>	域要因	交通環境	
		公示価格 円/㎡	[]	[100	[100	[]			止 画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地	*O0' >	① 指定基準地番号 八頭 (県) - 3	②時点修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補環切		地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +3. 0 +27. 0
华 1	,	前年指定基準地の価格 13,900 円/㎡	[99.3] 100	[100 [100]	100 [134. 7]	[100] 100	10, 200		止 画地 行政 その他	k 0.0		行政その他	0. 0
(10) 対 st	۳. 9	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,400) 円/m i	3 伝	[一般的要因]] コロナ 上昇で	ウイルスは5類 不動産市場への	に移影響	を行し、閉塞 は充分には	感感の脱去 は把握でき	『が進 きない	むも、特 '。	勿価の
対象基準地の前	票 検 話 格	①-2基準地が共通地点(代表標点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地	準地等と同一	地を動状況を図り	[地域要因]	農家集	落で需要は減衰	的て	である。				
前が	Ť	標準地番号 公示価格	- 円/㎡		[個別的要因]] 個別的	要因に変動はな	い。					
		②変動率 年間 -1.9% 半	年間	%									

3 試算価格算定内訳 八頭 (県) — 2 宅地-2

(1)	七準価格算	中内記												
(1)1														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	をびに「住月	号表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 等	令上の規制
а	2 3 7 0 8 3						底地	()		北5m町道、東 4.5m 角地	Į	(70,) 300)
	- 30													
b	2 3 7 0 8 1						更地	()		南12m県道、 2m 角地	東	(70,) 400)
	- 93													
С	2 3 7 0 8 3						底地	()	ほぼ整形	北東4m県道 中間画地		都計	外
	- 28												/ June	
d	2 3 7 0 8 3						更地	()	ほぼ台 形	南東10m県道 中間画地		(70,	
	- 33													
е	_							()					
NO	⑩取引価	格	⑪事情補	⑫時点修』		技滅 ①	神 標準化 補正	15推定	価格		⑪推定標		因の	19査定価格
NO	(1	円/m³)	正		価の補	龍正	補正	(F	円/m³)	因の比較	格(円/	m [*]) 比較		(円/m²)
а	(12, 8 16, 0		100 [100]	100	100		100	15, 0	612	[100 144.8	10, 78		0.0	10, 800
b	(8, 70)	100 [100]	[99. 4 100] [10	0 [100 73. 5	11,	771	100 [119. 0	9, 89	交通・ 接近 環境	0.0	9, 890
С	(9, 0; 9, 0;		100 [100]	[93.6 100] [100		97.0	8,7	'03	100 [85. 7	10, 18		0.0	10, 200
d	(13, 0)	100 [100]	[98.1 100] 10	0 [100	12,	753	100 [124. 4	10, 25	行政 ₅₂ その他	0.0	10, 300
е	()	100	[] 10] [100	1		100	j	[100 100]	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準位	 化補正の内	訳					工地域要	因の比較の内]訳		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.0	環境	 竟 (0.0	街路	-1.5 莎		環均	竟 +40.0
а		0.00	画地	<u>-</u> -	 行政	0. (0. 0	行政			-	
	正常		街路	<u> </u>			i i		0. 0	街路	<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環均	竞 +10.0
b	111	%∕月 -0.13	画地		ス温 102 行政	0. (0. 0	行政		で の他 0.0		
	工 告		街路				1				1		1 ⊞ +	<u>÷</u> _15 ∩
С	正常	%∕月 -0.13			交通·接边 				0.0	街路 		・ 接近 +4.0 ・ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	環均	竟 -15.0
	246		画地		行政 	0. (- 1		0.0	行政		で 0.0	-m	± .1= ^
d	正常	%/月 -0.05	街路		交通·接边				0. 0	街路		:通·接近 +3.0	環均	竟 +15.0
			画地	<u> </u>	行政	0. (i i		0.0	行政	<u> </u>	: の他 0.0	i _	
е		%/月	街路		交通·接边	Í	環均			街路		·通·接近 	環均	竟
			画地	1	行政		そ(の他		行政	₹	の他		
才上	上準価格決?	定の理由									(比)	準価格:	10, 200	円/㎡]

(2) 積算価格算	艾事例番号																
(2)-1 ■ 原個	西法が適	i用	でき	ない場合	さその理	.由	既成集落	客内により	再調達	並原価の)把握	量が困難なた	とめ適用した				
		等(こ存	『し原価法	もの適用	が可能	な場合の	価格									
①造成事例番-	号							②所在及	び地番	F							
③素地の取得 (円		4	-)事作	— 青補正	 ⑤時点	点修正	⑥素地 価格	の補修正征 ・ (円/I		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	爾 9時	点修正		エ事費の 正後の価格 (円/㎡)
		[[]							100 [[]		
①付帯費用 /四	- 2)	12	標準正	準化補	13時点	 i修正		・費用の補値 ・価格			カ宅地 こ価格	也化率で除 S	⑩地域要 の比較	因 ①個.	別的要 の比較	18再調;	
(円)]/m²)	-		100	Γ		_	(円/	m³)	/	((円∕m³) «\	100	г	1		(円/m [*])
	, , ,	[100	L10	<u>]</u> 00				(%)	[] [100		
9熟成度修正		<u>i </u>		[] /10)0				20積算	[価格			円/	∕m ^t		
内訳																	
事情の内容	月率 変動率		造成工	標準化ネ	補正				月	月率 変動率	付帯費	標準化補	ĪĒ ,		-		月率 変動率
	%/月	∃ ₹	事費							%/月	費用						%/月
 地域要因の比	は 実因の比較 街路						を通・接近			環境			行政		7	の他	
(3)-1 収益還		直接	1	i)の適用 ②総費用	又は収む	③純		4)		帰属する	5	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	期間修正	75	還元利回り
直 接 法 	(円])			(円)		()	円)		(円])		(円)		(円)		(r-g)
,A														()	(-)
⑧収益価	i格						円	(円/m³)					
⑨収益価できな合その	かった場																
収益還元法 できない場 理由	まが適用 易合その	1	最	有効使用	及び市場	場参加	者の観点	から収益遺	 表元法	は規範性	生に是	乏しいのでぇ	適用しない				
以下、収	₹	法	適	 用の場合	計は、年	2地一	4 (3) -2^									
(4) 開発法によ	る価格	算足	定内	訳													
4)-1 開発法(の適用			する	■ L	ない	開発法	を適用する	5場合	の理由							
①収入の現価	- iの総和		2	支出の現	見価の総	和	③投下資	【本収益率	4販	_ .売単価(住宅	5) ⑤分譲す	可能床面積	⑥建築工	上事費	⑦延月	- 下面積
	(円))				(円)		(%)		(円]/m²	(,	(m³)		(円/m²)		(m²)

別記	様式第6			1	濫定評	価書	書(全	和	5	年地伯	西訓	周査)			令 八頭(県		月 24日 提出 3 宅地-1
	基	準地番	:号		提出先	亨	「属分科	会名	業者	f名							
	八頭(県)		-3	鳥取県		鳥取		氏	名							
鑑定	評価額					1	0, 800, 0	000 円	11	が当たり	の価権	格				13	,800 円/mi
1 ;	基本的事項								,								
(1) {	西格時点			令和 5年	7月 1日	(4)鑑	定評価日	∃		令和 5年	年 7月	14日	(6) 路	[令和 5年			円/m
(2)	実地調査日			令和 5年	7月 4日	(5) 価	格の種類	領	ī	E常価格			路線	路線価又は ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			1.1 倍
(3) \$	た 評価の	条件	更地と	としての鍋	定評価									口干性	נינ		
2 1	 濫定評価額	の決定	の理由の)要旨													
(1) 基	①所在及で 「住居家			八頭郡八!	頭町国中字	森谷前	j 5 9 6 i	番25%	外				②地積 (㎡)	7	'83	9法=	介上の規制等
基準地	③形状		4敷地(の利用の理	見況 ⑤周 状況		地の利	用の(⑥接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況	_	な交通施 fの状況	設との		(都) (70, 400)
-	1:1.	5	住宅 W 2		等力)中に店 しる県道 地域	司田	南7.5m	県道		水道 下水	河原 200m			_ (その 土砂)	他) 災害警戒区域
(2)	1範囲		東 20	00 m、西	100 m	、南	50 m	、北	50) m 2	標準的	的使用	戸建住	宅地			
近 隣	③標準的區	画地の肝	杉状等	間口約		m,	奥行			0 m.	規模	ŧ	600	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形
地域	④地域的特	寺性	特記	県道沿い 住宅、「 地域	いに一般住 5舗が見ら	宅、農れる住	家とおり	基準 7.	準方位 5 m!	北 県道	交通	通 河原 200m	駅北西		法令) (70, 400) 《害警戒区域
			事項	 			路	•			施討	殳			規制		
	⑤地域要因 将来予測	国の	地域要に向が続く	因に格別の くものと予	変動はない	いが、ノ	人口減少	〉、都市	方部への	の住み替え	え流出	出等によ	り土地語	需要は減衰	的で推	移し、今	後も同様の傾
(3) 最	も も有効使用の	り判定	戸建住年	芒地							(4)対象基	. –	方位			0.
	記定評価の引 適用	手法	取引事件	例比較法	比準価	格			13, 800) 円/m	า้	個別的	安亾				
0,	/旭川		収益還:	元法	収益価	格			/	円/m	า้						
			原価法		積算価					円/m							
(6) ±	「場の特性		開発法	人国ル コ	開発法				- ###	円/m		ユ V/ きた	IZ (4-1 IZI	.h.∮⊒.k4. ≠. ≠.	ナック	1 35 11 3	~ t 7 I =
(о) п.	場の特性		両一帯が減少に。	活圏は、ア より土地需	関門の住	七地域「	一円と刊している	可定した う。 取引	こ。 典望 規模等	学が多様	要有に	す、当該 るため、	圏域に基票ので	地稼性を有 中心となる	する個. 価格帯	人が中心 は見出せ	である。人口 ない。
`´. 評	は算価格の記録を表現します。 検証及び銀 ではなる ではない。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	監定	地域に所	所在し、収 浦等が見ら	マ益価格はコ	最有効(沿いの(吏用及ひ 主宅地域	『市場参	≶加者0	り観点かり	ら規筆	危性に乏	しいの	で適用しな	い。対	象基準地	基準地は住宅 は一般住宅の を採用し、鑑
(8) 公示価格を	① [見価 標準地 :格	代表標 也番号	準地	□標準地 -	②時 点 修 I		標準化 補正	④地: 因 較	の比	5個別的 要因の 比較	-	対象基準 の規準価 (円/r	格内	准 化 補 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
格したた	公元	₹価格		円/㎡	[_] [100	1(00]	100]				i地 政)他		行政 その他
(9) 指定基準地	①指	定基準	地番号	_	②時 点 修 I		標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	域要 (の の比	5個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格内	准 化 補 環	路通境	地域要因	街路 交通 環境
平 伊 地 訪	前年	F指定基	基準地の (価格 円/㎡	[_] [100	[00]	100]			-	i地 ·政 ·他		行政その他
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	斜	継続 標準価∶ 基準地≠	隼地の検 □新規 格 が共通地 場合の検	, 13,90 点(代表	00 円/㎡ 漂準地等と	同一地	③ 価格形1		的要因] 要因]	上昇	で不重		への影響	多行し、閉 響は充分に し、需要は	は把握	できない	
一地の前	標準地	え表標準 地番号 公示価村		標準地	円/	– mi	画格形成要因の 多動状況	[個別的	的要因]] 個別的	的要因	因に変動	はない。				

%

②変動率 年間 -0.7% 半年間

3 試算価格算定内訳 八頭 (県) — 3 宅地-2

/1\ L	レギ圧物質	中中部											, , , , , ,		
(1)	七準価格算 -	定内訳					1					1			
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」(③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²		⑦接面道 の状況	路 (8主要交通 設の状況	色 9	法令上の規制 等
а	2 3 7 0 8 3						底地	()	方形	北5m町道 4.5m 角地	Ĺ、東		(† (70	邹)), 300)
	- 30														
b	2 3 7 0 8 3						更地	()	方形	南西9m県 中間画地	:道 !		(† (70	郛)), 400)
	- 34														
С	2 3 7 0 8 3						更地	()		北西7m町 中間画地	道 !		(† (70	郛)), 400)
											士	* +		(=	邹)
d	2 3 7 0 8 1 - 93						更地	()		南12m県i 2m 角地	直、果			ap) (400)
е	_							()						
NO	⑩取引価	格	⑪事情補	⑫時点修正		計減 ①	型標準化 補正	①推定	価格	16地域要	⑪推定	標準価	18個別的要	医因の	19査定価格
NO	(円/㎡)	Œ		価の補	正	補正	(円/m³)	因の比較	格(円	∃∕m³)	比較		(円/m²)
а	(12, 8 16, 0		100 [100]	100	[100		100	15,	612	[100 [107.0]] 14	, 591	街路	0.0	14, 600
b	15, 6) 584	100 [100]	[91.6]	100] [100] 14,	367	100 [101.5]] 14	, 155	交通・ 接近環境	0.0	14, 200
С	(22, ()	100 [100]	[94.8]	100] [100	20,	856	100 [153. 5]] 13	, 587	画地	0.0	13, 600
d	(8, 7) 04	100 [100]	[99.4]] [100] [100 73. 5] 11,	771	100 [87. 9]] 13	, 391	その他	0.0	13, 400
е	()	100	[<u>100</u>] 100] [100	1		[100	j		[100)]	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	R					工地域要因	国の比較の	の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	í 0.0	〕 環 [±]	 竞	0.0	街路	-3.5	交通·	接近 -1.	0 F	環境 +12.0
а		0.00	画地	+3.0	 行政	0. () そ(の他	0. 0	 行政	0.0	その他	也 0.	0	
l	正常		街路	1	· · · · 交通 · 接近				0. 0		+1.5	交通:			環境 0.0
b	1111	%/月 -0.13	画地	 	行政	0. (0. 0	 行政	0.0	その他			
	7 245			1			- 1							1	四+本 · ^
С	正常	%/月	街路		交通·接近				0.0	街路 	0.0	交通・		.	景境 +55.0
		-0. 13	画地	0.0	行政	0. () そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0) 環均	竟 	0.0	街路	+3.0	交通·	接近 -3.	0 B	環境 -12.0
		-0. 13	画地	-26.5	行政	0.0) そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
е		%/月	街路	;	交通·接近	Í	環均	竟 		街路		交通·	接近	ij	環境
			画地	:	行政		そ(の他		行政	1	その他	<u>t</u>		
才上	上準価格決	定の理由		ı			'		1		[.	比準価権	————— 格:	13, 8	00 円/㎡]

才比準価格決定の理由 [比準価格: 13,800 円/㎡]

(2)	積算価格算定内記	沢											-	-	
(2)	-1 ■ 原価法が	 適用で	できない場合	 }その理由	既	死成住宅地に	 より再訓	 潤達原価の打	三握が	困難なた	め適用しな				
(2)	-2 造成宅地[内等に	 ニ存し原価カタ	5の適用がす	可能な:	場合の価格									
①遣	造成事例番号					2所	f在及び地	也番							
3素	表地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修	; I E (⑥素地の補 価格 (修正後の (円/㎡)	_		ť ∕m³)	⑧標準化補 正	前 9時点例	多正		事費の 後の価格 (円/㎡)
		[100	[]						[100] []		
①f:	け帯費用 (円/㎡)		標準化補 正	③時点修	Ē	個付帯費用の 後の価格		した値	西格	:率で除 /m [*])	16地域要因 の比較	団 ①個別的 因の比		18再調達	原価(円/㎡)
]	100	100]			(%)	[100	100	_]		
19敦	热成度修正		[] /100				20積算值	西格			円/m	า้		
内記	沢														
素地	事情の 月率 内容 変動率		戊 T	補正		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		月率 次動率 元	付料	票準化補口	E				月率 変動率
	%/		中事					%/月	用						%/月
地址	域要因の比較	_	街路		 交通	i·接近		環境	_		行政		そ	の他	
(3)	収益価格算定内	訳													
(3)	-1 収益還元法	(直接	法)の適用	又は収益還	≣元法 <i>!</i>	が適用できた	ない場合	の理由							
	①総収益		②総費用	3	3純収4	益	④建物純収	に帰属する 益		土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期 後の純収	間修正 益	⑦還	元利回り
直接法	(1	円)		(円)		(円)		(円)			(円)		(円)		(r-g)
14												()	(-)
															%
	⑧収益価格					円	(円/	∕m³)					
	9収益価格が試できなかった。 合その理由	:算 :場													
	収益還元法が適り できない場合その 理由		最有効使用	及び市場参	≩加者の	の観点からり	仅益還元	法は規範性	に乏し	、いので 通	通用しない。				
	以下、収益還	元法	適用の場合	は、宅地	<u>ı</u> — 4	(3) -	2^								
(4)	開発法による価権	各算定	内訳												
(4) -	-1 開発法の適用] [する	しな	い	開発法を適用	用する場	;合の理由							
14	収入の現価の総和	J	②支出の現	見価の総和	3	投下資本収	.益率 4)販売単価(住	È宅)	⑤分譲可	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
	(P	円)		(円)		(%)	(円/	′m³)		(m²)	(F	円/m³)		(m²)
8開		· i				円	(<u> </u>]/m³)				

出

別記様	表式第 6		金	監定評	価書	書(全	和	5 4	年地信	西訂	(重			令 八頭(J	和 5年 7	7月 24 - 4	日 提 宅地 -
	基準地番	号		提出先	所	f属分科	会名	業者	名								
	八頭(県)		- 4	鳥取県		鳥取		氏名	í								
鑑定詞	平価額				;	3, 270, 0	00 円	1 n	が当たりの	の価権	各					5, 100	円/n
1 基	本的事項											(0)					
(1) 価	格時点		令和 5年 7	7月 1日	(4) 鑑	定評価日	3		令和 5 ^左	手 7月	14日	122	[令和 5年 路線価又(1 1	円/r
(2)実	地調査日		令和 5年 7	7月 4日	(5) 価	格の種類	頁	IE	常価格			価	倍率種			1. 1	10
(3)鑑	定評価の条件	更地	としての鑑	定評価													
2 鑑	定評価額の決定	の理由の	の要旨														
(1) (基準	①所在及び地番: 「住居表示」:		八頭郡八頭	質町日田写	字向田4	26番	3					②地積 (m²)	(641	9法		規制等
地	3)形状	4 敷地	の利用の理	見況 (5)月 状況	割辺の土 兄	地の利	用の(6)接面证	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		要な交通施 fの状況	設との	(その	都計多	ሉ
	台形 1.5:1	住宅 W2			家住宅がらの住宅		< F	南東8mリ	県道		水道 下水	丹比 1.3km				2 (E)	
	① 範囲	1	50 m、西	50 m	、南	150 m	-				的使用	農家住					
	③標準的画地の		間口約	30.0 いの農家集) m、 		約基準	20.0 生方位) m、 北	規模	. 151.11		㎡程度、		ほぼ長	:方形 都計外	N.
地域	4)地域的特性	特記		1,20,70,10		街	8 n	n県道	,,,	交通	1. 3k	:駅南東 im		法令		дриту	'
		事項				路				施討	ž			規制			
	5 地域要因の 将来予測	中山間	地の農家集	落は、長	く続くi	過疎化、	高齢化	公により	土地需要	要は源	域衰的で	、今後	も同様の何	頂向が続	くものと	:予測す	する。
(3)最	有効使用の判定	農家住	宅地							(4)対象基	–	方位				0.
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価	格			5, 100	円/m	ຳ	個別的	安囚					
		収益還		収益価					円/m								
		原価法開発法		積算価	格 による(工+ ⁄⁄		/	円/m								
(6) 市均	場の特性	同一需	給圏は、八 では、人口 あるため、	.頭町一円 減少、農	とした。 業従事 ³	典型的 者の減少	で土地	<u>´</u> そ者は、 b取引は	地元を記	志向す							
• †	算価格の調整 検証及び鑑定 西額の決定の 由	比準価 集落内 古くか	格は、類似 で、収益価 らの住宅地	地域から 格は最有 域に所在	比較可能 効使用』 し、取引	能な取引 及び市場 別市場の	事例を 参加者 減退を	:補修正 計の観点 :反映し	Eして求る (から規 いた比準(かた値 範性に 西格を	晒格で、 こ乏しい と採用し	市場の領人ので適力ので適力ので適力で適力で適力で適力である。	実態を反明 目しない。 評価額を_	映してい 対象基 上記のと	る。対象 準地は農 おり決定	₹基準地 ・基準地 ・表達する ・表達する。	也は農家 とが多い
(8) 公示価格を規準とした	① □代表樹価標準地番号	票準地	□標準地 -	②時 修 i		標準化 補正	④地 因(較	の比	適個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/) 準 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	野路 交通 環境	地域要因	街 交 環 場	通 竟
恰した	公示価格		円/mi	[] [100	1(00 [100]			1	画地 行政 の他		その他	
(9) 指定基準地	① 指定基準	単地番号	-	②時 , 修 〕	_	標準化補正	④地均 因 <i>0</i> 較		週別的 要因の 比較		対象基準の比準値 の比準値	西格 亿	標準	封路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	通
準 検地 討	前年指定		円/㎡	[100	1(00 [100]			正 [画地 行政 の他		行政その他	改 也
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準総続 前年標準価 ①-2基準地る (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	□新規 格	₹ 5, 15	0円/㎡ 票準地等と	· 同一++h	③ 価 変 格 動		内要因] 医因]	上昇で	で不重	协産市場	5類に 合の影響 減衰的	響は充分に	閉塞感の こは把握			物価⊄
対象基準地の前年標準価格等か	検 点) である: 一代表標準 標準地番号	場合の検	禁討 計 □標準地	җ┿᠈╚ 苛 С	- 1년 4년	形成 要 因	[個別的					(
יט נינו	公示価格	烙		円/	′m²	の	니쁘기기	7女囚]	旧口(刀)1日	リ女ビ	コルク男	114/4 V					

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

-1.0% 半年間

3 試算価格算定内訳 八頭 (県) — 4 宅地-2

(4)	1 '44 Jam 1 to 100															
(1)	七準価格算 -	定内訳					1	ı						ı		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」	③取引時 点	· 4類型	⑤地	積 (mĺ	⑥画地 の形状	⑦接面流の状況	道路 兄	⑧主要交i 設の状況	通施 9 兄	法令」 等	この規制
а	2 3 7 0 8 3						建付地	(ほぼ台 形	北西3mi 中間画	町道 地		都	計外	
	- 37															
b	2 3 7 0 8 3						底地	(おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり	南3m町)中間画	道 地		都	計外	
	- 14															
С	2 3 7 0 8 1						更地	(おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり	北東12m 南東6m 角地	国道、		都	計外	
	- 92						-da tal					H >>/-		1277	⇒1. <i>I</i> -I	
d	2 3 7 0 8 3						底地	(ほぼ整 形)	北東4m! 中間画	県道 地		都	計外	
	- 28						-1					,		-1/17	⇒1 AI	
е	2 3 7 0 8 3						建付地	(おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり	中間画:	道 地		都	計外	
	- 20	+&	金属性	10吐上炒工	- 197+	±3 =8	(n)+m:## //	4 10 to	#中压物	10.11° 1=4.±	F 19.44 5	与+無・後 /エ	: 40/E DIA	カ亜田の	10.7	k 亡 压 妆
NO	⑩取引価	ftè 円╱㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建作 の報	前正 二	④標準化 補正	(19)f	推定価格 (円/㎡)	16地域要 因の比較	+4	定標準価 円/㎡)	比較	内要因の		を定価格 (円/㎡)
а	(2, 7	00	100 [70.0]	[95.6] 100	100		100 99. 0	-]	3, 725	100 [73.3] :	5, 082	街路	0.0	Ę	5, 080
b	(3, 2 4, 6		100 [100]	[97.9]	100		100 100	_]	4, 595	100 [88.5]	5, 192	交通· 接近 環境	0.0	5	5, 190
С	(4, 6)	100 [100]	[99.3] 10) [100 99. 8	_]	4, 577	100 [90. 2]	5, 074	画地	0.0	Ę	5, 070
d	(9, 0 9, 0		100 [100]	[93.6 100] 10) [100 97. 0	_]	8, 703	100 [169. 6]	5, 131	その他		Ę	5, 130
е	6, 3	90	100 [100]	[96.5] 100	100		100 100	_]	7, 708	100]	5, 159	_	100]	Ę	5, 160
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内記	尺			'		工地域要	因の比較	の内訳			,	
а	親族間取引	%/月	街路	0.0	交通·接边	i 0.	0 環	環境	0.0	街路	-11.5	交通·	接近	+1.0	環境	-18. 0
		-0. 13	画地	-1.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その	也	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.	0 環	境	0.0	街路	-11.5	交通	接近	0.0	環境	0.0
		-0. 13	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その	也	0.0		
С	正常	%/月	街路		交通∙接边	Í 0.		境	0.0	街路	+1.5	交通·		+1.0	環境	-12. 0
		-0. 10	画地		行政	0.	0 そ	の他	-5. 0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通∙接边	í 0.	0 環	境	0.0	街路	-5.0	交通·	接近	+2.0 ∃	環境	+75. 0
		-0. 13	画地	-3. 0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边			境	0.0	街路	0.0	交通·		+3.0 ∃	環境	+45. 0
		-0. 13	四地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その		0.0		
 + ⊦	レ淮価枚油	空の理由										「屮淮価	按 .	5	100 🖽	l/m²l

(Z) i	恒界価格	昇疋内訳															
				きない場					より再調	間達原価の)把握	屋が困難なた	こめ適用しれ	ない。			
(2)			等に	存し原価	法の適用		な場合		+ T = 0 11	l. 177							
①進	成事例番	号			1	_		0	在及び地				' a			⑩造成コ	「車弗の
③素	き地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	6 <u>素</u> 価	格	修正後の 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	辅 (9)時	点修正	補修工	L事員の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							100 _] [100		
11)15	計帯費用			票準化補 正	③時点	修正		帯費用の の価格	の補修正		カ宅は こ価格	 也化率で除 A	16地域要に の比較	因 ①個	別的要 の比較	18再調道	全原価
	(F	¶∕m³)		_	: : : :			т п	(円/m³)			- (円∕㎡)	172542		*****		(円/m³)
			[100	[]				(%)	[[_	100		
19熟	·成度修』	Ξ	<u>i </u>	[] /10	0				20積算	草価 桁			円	∕ m [*]		
内割	沢									,							
素地	事情の 内容	月率 変動率	追厄	ኒ	補正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	ヨ事							%/月	賀用					%/月	
地址	或要因の!	比較		街路	ı	交通·接近							行政		7	その他	
						<u> </u>				<u> </u>			_ <u>i</u>		i		
(3)	収益価格	算定内部	Я														
(3)	-1 収益:	還元法(直接	法)の適用	月又は収益	益還元	法が適用	用できた	ない場合の	の理由							
	①総収益	益		②総費用		3純	収益		④建物 純収:	に帰属す <i>.</i> 益	る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入 後の純	.期間修正 !収益	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)		(円)				(P	9)		(円)		(円)		(r-g)	
/4														()	(-)
																	%
	⑧収益値	西格					F	7	(円/m³)					
		西格が試算 なかった ^均 D理由															
	収益還元 できない 理由			最有効使用	用及び市場	易参加	者の観り	点からり	又益還元	法は規範は	性に	乏しいので	適用しない	o			
	以下、「	Q益還π	i法i	適用の場 [.]	合は、宅	地一	4 (3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	·算定	内訳													
(4)	(4)-1 開発法の適用 □ する ■						開発	法を適用	用する場	合の理由							
14	又入の現代	西の総和		②支出の	現価の総	和	③投下	資本収:	益率 4	販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築コ	C事費	⑦延床	面積
		(円))			(円)			(%)	(円]/m	ก๋)	(m²)		(円/㎡)		(m²)
65	7.74.7																
⑧開	発法によ	る価格					円		(F	円╱㎡)				

令和 5年 7月 24日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	所属分	科会名	業	者名										
)	八頭(県)		- 5	鳥耳	東	鳥	;取	J	氏名										
鑑5	と評価	額					1, 400	0,000 F	9	1 ㎡当	たりσ)価格	i						3, 550	円/㎡
1	基本的	的事項												(0)				ı		- · · · ·
(1)	価格問	寺点		令和 5年	5 7月 1	日 (4	4)鑑定評(価日		令	和 5年	- 7月	12日	(6) 路		î和 5年 泉価又は (1. 1	円∕㎡ ⇔
(2)	実地訓	周査日	2	令和 5年	6月 26	日 (5	5)価格の	種類		正常	西格			線価		倍率種別			1. 1	10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	西												1		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		八頭郡ノ	(頭町下	野字上!	野土居5	18番	1外					②地 (m)		(93)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	6接	面道路	の状況	3	⑦供給 処理施 設状況	-		交通施設 状況	との	(7)	都計の他)	外
	1:1 W 2 の既成住宅地域 2) ①範囲 東 100m、西 150m、南 100m、北 200m ②標準的								水道 下水	因幡船 6.9km						一戒区域				
(2)	① 範	进	東	100m, Z	5 15	50 m、 南	有 100	m、北		200 m	②模	票準的	使用	農家住	宅均	也				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等									規模		40	0 n	n ² 程度、	形状	ほぼ長	方形:	
地 域	4地	域的特性	特記	一般住 並ぶ農	:宅、農 :家集落	家住宅⊄ 地域	の建ち	街 n	医準方位 1県道	立北、	1 0	交通	因幡 6.9k	船岡駅 m	南東	Į	法令	土砂	都計夕 災害警	ト 戒区域
			事項					路				施設					規制			
		 域要因の 来予測	古くだで、今	- からの農 後も同様	家集落5 の傾向	地域で、 と予測す	特段の地 トる。	也域要因	の変重	めはない	い。人	口減	少、第	一次産	業従	注事者の)	咸少に	より土‡	也需要に	は弱含み
(3) 最	是有効	使用の判定	農家住									(4)	対象基	準地の	, 5	方位				0.0
					比	準価格			3,	550 P			個別的	. –						
	(5)鑑定評価の手法 の適用		収益還	元法	収	益価格				Р	∃⁄ m [*]									
			原価法		積	算価格				Р	∃∕m [*]									
			開発法		開	発法によ	よる価格		/	Р	∃∕m ^ª									
(6) ī	市場の	特性	同一: 域に地 土地価:	需給圏は 縁性を有 格は下落	、八頭 する個。 傾向が	町内及び 人で他圏 続いてい	が隣接する 圏域からの いると思料	5鳥取市 0転入は 斗する。	河原町は少ない 農家り	丁、用注 いと思 集落地	頼町の 料する 或での	農家。過	集落地 疎化、 が少な	域一円第一次	と半産業	判定した。 養従事者の つ中心と	典型D 加減少 なる価格	的な需引 により <u>:</u> 格帯の打	要者は、 上地需要 円握は難	当該圏要は弱く
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た価格が困難	は信頼性 なため適	の認め 用しな!	られるも い。対象	合圏内で取っのと思料 象基準地の な鑑定評価	斗する。 り属する	収益》 地域)	還元法(及び周)	は. 農	家集	落地域	で賃貸	市場	景が未成り	孰で. i	商切な』	7益価ホ	各の杏定
(8) 公示価格を	規 価: 準 格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	_ _	時 点 修 正	③標準化 補正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	⑥対 の	け象基準)規準値 (円/ι	格 四	力与尺	票 生 環 電	通 境	地域要因	街道 交道 環境 行道	<u>甬</u> 竟
を	Ė	公示価格		円/m	[_	100	[_]	100	[00					ー 歯 行 その'	政		その	
(9) 指定基準地	からの検討	① 指定基準		-		時 点修 正	③標準1 補正	-		要	別的 因の 較	⑥対 の	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		標 街路 李通		地域要因環境		通 竟	
吧员	11	前年指定基		円/m	i [_	100	[_] [-	00	LH -	D/4P*	77.		行i その ^c	他	View Nove *	そのイ	
(10) 対象基準地の前	年らの	①-1対象基準 前年標準価/ ①-2基準地点)で表標準 一代表標準 標準地番号 公示価格	──新規格 が共通地 場合の検 ^{賃地}	引 3, !点(代表	ģ		一地 一地 一地 一地 一地 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世 一世	変 動 [地域 状 況	致的要 或要因:	1)	る影響 周辺宿	泊施	き続き設、観	注視す	る必利用	いるが、「 必要があっ 用者は緩 [。] ない。	5.			高騰によ
		②変動窓	年問	-1 /1 0 /6	坐在問	1	0/6													

3 試算価格算定内訳 八頭(県) — 5 **宅地-2**

	以 异 Ш 恰 异											/(.與(乐/	– 0		七地-2
(1) }	比準価格算! -	定内訳			-								1	-		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令. 等	上の規制
а	2 3 7 0 8 3						更地	()		南西5m県中間画地			都	計外	
	- 38															
b	2 3 7 0 8 3						底地	()		南西4.5i 中間画地			都	計外	
	- 8															
С	2 3 7 0 8 3						底地	()		南3m町道 中間画地			都	計外	
	- 14													Len	-	
d	237084						更地	()		南2.4m町 1.5m、西 三方路	「道、東 2.2m		都土	計外 砂災智	害警戒区 域
	- 2															
е	_							()							
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建作価の初	け減 ①	4標準化 補正	⑤推定価	格 /㎡)	 16地域要 因の比較		発標準価 タン㎡)	i ®個別的 比較	要因の		を定価格 (円/㎡)
	()	100	[96.2]	10		100	(13.	/ 111)	100	(1]/ 111)	(4-nh			([] / []])
а	2, 30	,	[100]	100	[/	_	98.0	2, 258	3	[68.5]	j 3	, 296	街路	0.0		3, 300
b	(2, 63		100 [100]	[97.5] 100	[100 93.1	3, 939)	100	j 3	, 539	─ 交通・ 接近 環境	0.0		3, 540
С	(3, 28		100 [100]	[97.9] 100	10		100	4, 595	-	100	i o	, 989	画地	0. 0		3, 990
	()	100	[99.0]	10		100	4, 590	,	100	1 3	, 909	行政	0.0		
d	4, 14	10	[100]	100	[/] [98.9	4, 144	1	109.4	3	, 788	その他	0.0		3, 790
е	()	100	[]	[0 [100			100	j		[10 10			
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	- 比補正の内訴	ļ	I				工地域要因	団の比較	の内訳			-	
а	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接边	Í 0.	0 環境	竟 0.	0	街路	-5.0	交通	·接近 +3	. 0	環境	-30.0
a		-0.13	画地	-2.0 f		0.	0 その	の他 0.	0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
b	正常	%/月	街路	0.0 3	ē通·接边	Í 0.0	0 環均	竟 0.	0	街路	-6.0	交通	·接近 +3	. 0	環境	+15.0
		-0.13	画地	-6.9 ₹		0.	0 そ0	の他 0.	0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接边	Í 0.	0 環境	竟 0.	0	街路	-7.0	交通	·接近 +5	. 0	環境	+18.0
		-0.13	画地	0.0 育	页政	0.	0 そ0	D他 0.	0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
d	正常	%/月	街路	0.0 3	ē通·接边	Í 0.	0 環均	竟 0.	0	街路	-7.0	交通	·接近 +5	. 0	環境	+12.0
		-0.13	画地	-1. 1 ₹	 	0.	0 そ0	D他 0.	0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
е		%/月	街路	3	ē通·接边	Í	環均	竟		街路		交通	·接近	3	環境	
			画地	ŕ	页政		そ0	の他		行政		その	他			
オĿ	上準価格決定	定の理由		+			1		<u> </u>		(比準価	格:	3,	550 P]/m²]

(2) 積算価格算定内部	5												
(2)-1 ■ 原価法が過	箇用で	きない場合	その理由	þ	既成宅地であ	り再調証	幸原価の把握	が困難な	ため。				
(2)-2 □ 造成宅地内	り等に	存し原価法	の適用が	が可能	な場合の価格								
①造成事例番号				-	②所	在及び₺	也番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後の (円/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡	⑧標準化 正	補 9時点修	Œ (補修』	エ事費の E後の価格 (円/㎡)
	[100	[]					100 [[]		(10)
①付帯費用 (円/㎡)	12/	票準化補 正	③時点個	修正	④付帯費用 後の価格		した価		の比較	因 ①個別的 因の比	要 較	8)再調達	達原価 (円/㎡)
	[100	[]		(円/m ²)	((円/m [*] , %)	100 [[_]		X 2/ ···/
⑲熟成度修正	<u>. i</u>	[] /100)			②積算価	格		 円/㎡			
内訳													
素 事情の 内容 変動率	112	造 標準化补 大	甫正		!		月率 作	標準(上補正				月率 変動率
%/	月事			,			%/月月						%/月
地域要因の比較		街路		3	を通·接近		環境		行政		そ(の他	
				İ			1				<u>i </u>		
(3) 収益価格算定内	 訳												
(3)-1 収益還元法	(直接	法)の適用	又は収益	還元	法が適用できれ	ない場合	の理由						
①総収益		②総費用			収益	④建物	 に帰属する	⑤土地	に帰属する	⑥未収入期間]修正	⑦還	元利回り
直接 接	(円) (円)				(円)	純収	盆 (円)	純収	(円)	** 後の純収益 (円			(r-g)
法										()	(-)
													%
⑧収益価格					円	(円/m³))				
⑨収益価格が試 できなかった 合その理由													
■ 収益還元法が適月 できない場合その 理由	月 D	農家集落地	域で、賃	貸市	場未成熟なたど	め適用困	難である。						
	元注:	カ田の埋ぐ	·什 空	₩ —	.4 (3) —	20							
			1100		. (0)								
(4) 開発法による価格	S算定				BB 24 14 14 14	m + 7 18	A = 700 -						
(4)-1 開発法の適用 	L	する	■ L7	ない	開発法を適力							ı	
①収入の現価の総和		②支出の現			③投下資本収		販売単価(住)譲可能床面積		_	⑦延床	
(F	3)		(円)		(%)	(円/	m³)	(m³)	(円	∕ m³)		(m²)
⑧開発法による価格					H	(

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 24日 提出

八頭(県) - 6 宅地-1

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	,	八頭(県)		- 6	鳥珥	京県		鳥取	Į.	氏	名											
鑑定	?評価	額					5	5, 570, 0	000 P	9 1	m ³ 当	たりの	の価格	3						6	700 円	∕ m ^²
1 :	基本的	内事項														l						
(1)	西格田	寺点		令和 5年	三7月 1	日	(4) 鑑5	と評価	日		令和	1 5年	三 7月	12日	(6) 路		和 5年					∕m³
(2)	実地記	周査日	ŕ	予和 5年	6月 26	日	(5) 価村	各の種類	類		正常個	西格			線価		は に 発種別		-		1.1 倍	
(3)	艦定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西				,												
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基	-	在及び地番3 住居表示」等		八頭郡ノ	頭町新	興寺字	2門田	72番	2外						②地 (㎡		8	31	9	法令	上の規制	等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_	要な 近の	交通施言 状況	ひとの	(.	その	都計外	
		1.2:1	住宅 W2					多い国 住宅地		北東4	.5m町	道		水道下水	安部 1.9km	1			Ì	:砂ジ	害警戒区	区域
(2)	①範	.囲	東 1	.50 m、 2	5 5	0m.	南	50 m	九、北		50 m	2	票準的	り使用	農家信	主宅地	ł					
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口:	約	30.0	m,	奥行	約	28	3.0 m	١,	規模		84	10 m	î程度、	形状	ほほ	£長.	5形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	農家住落地域	宅の建	ち並ぶ	農家集	往	基 5	準方位 m町道	北、4	4.	交通		駅南東	Ĺ		法令	+		部計外 害警戒区	'ሐ'
~34			古石	10.00	•			DÆ	-	111 1/2	-		+/=л.	1. 9k	.m			+日生山		112 200	古言风区	- 130
			事項	i !				路	3				施設					規制				
		域要因の 来予測	古く7 で、今1	からの農 後も同様	家集落りの傾向	地域でと予測	、特段 する。	の地域	或要因	の変動	はない	。 人	、口減	沙、第	一次産			減少に	よりこ	土地:	需要は弱	含み
(3) 最	有效	使用の判定	農家住宅	宅地									(4)	対象基	準地σ) [‡]	が位					0.0
(5) 鍲	5)鑑定評価の手法		取引事	例比較法	比	準価格				6, 7	00 円	l∕m [®]		個別的	要因							
0.	5)鑑定評価の手法 の適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	l∕m [*]										
	の適用		原価法		積:	積算価格				/	円	∕m [*]	:									
							開発法による価格				円	l∕m [*]	1									
(6) 市	「場の	特性	同一語らの転がものと	需給圏は 入は少な 思料する	町内の 料する 集落地	農家集 。過弱 域での	落地域 を化、第 の取引が	或一円 第一次 が少な	と判定 産業従 く、需	した。 事者の 要の「	典型 り減少 中心 と	型的な ンによ こなる	:需要者:り土地 : り土地 : 価格帯	は、当 1需要に の把握	á該圏 は弱く 量は難	園域に地 、土地 誰しい。	縁性を価格は	有する	- る個 頃向	人で他圏	域かいる	
· 論理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	取引きた価格が が困難が を再吟い	司一需 られる か。 をもっ	給圏内 ものと 象基準 で鑑定	で取引で取引を 思料は 地の履 評価名	川件数 する。 るす決	が少な 収益還 地域及 定した	が少なかったが、 又益還元法は、 地域及び周辺地 をした。		たが、類似性の認 は、農家集落地域 2地域の市場特性		められ で賃貸 の推移	る事場を	4例を選 場が未成 的向を踏	択し比熟で、まえ、	準した 適切た 試算値	こもない	ので求め 益価格の 査定の各	られ 査定 手順		
(8) 対域とした	見価を格	① □代表標標準地番号	準地	標準5	_ _	時 点修 正		③標準化 ④ 補正		地域要 因の比 竣	⑤個5 要[比	因の	⑥\$ Ø	対象基準 D規準値 (円 <i>/</i> □	西格 ⁽	分 为 訳	票	境	t t ī	地域 要 因	街路 交通 環境	
で #		公示価格		円/mi	[_	100] [-	100	_ -	100	[1	00					Ŀ画 行 その	政			行政 その他	
(9) 指 た	Ŋ	① 指定基準	地番号			時 点	_	票準化 排正	_	域要 の比	⑤個5 要[別的 因の	⑥\$ 0	対象基準)比準値	基地 西格 (7) 为 为 4		路		地域要因	街路 交通	
指定基準地からの検討				_					較		比			(円/		7 内訳 本 1	L 輔 E 画	境	į	要 因	環境 行政	
地言	寸	前年指定基	指定基準地の価格 円/㎡			100] [-	100	ı	100	[00					行 その	政	行政 その他			
		①-1対象基準			•				[一般	的要因							いるが、 公要があ		資源	原価	格の高騰	によ
(10)	e >	■継続 前年標準価	──新規 咚		800円/	′m²		3			~) 水/管	手(二ク)	さ形で	在形 9	る光	N安(11-0)	්				
对象基準地	年 5																					
での前が	<u> </u>	標準地番号公示価格		<u> </u>		- 円/mi	î	要因の		削的要因	3] 作	固別的	的要因	に特段	:の変重	かはな	い。					
		②変動率	年間	-1.5 %	半年間]	%															

3 試算価格算定内訳 八頭(県) — 6 宅地-2

	式算価格算 												頭(県)	- 6		宅地-2
(1) }	比準価格算:					0=	0.11-	0.1.44		0	<u> </u>		o . –	_		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番1	をびに「住身	舌表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道の状況		⑧主要交流 設の状況)法令. 等	上の規制
а	2370						更地			台形	南東6m ^m 4m	丁道、北		(8	(都) 30,360)
								()		角地			Ě	砂災智	· 警戒区域
	- 39						THE LIFE			→ #6·T7.	±0.4 m			±×1	計外	
b	2 3 7 0 8 4						更地	()	个整形	南2.4m ^m 1.5m、西 三方路	J坦、果 2.2m				害警戒区 域
	- 2							·	·		// III					
С	2370						更地			袋地等	南4.5m町 中間画均				計外	警特別区 塚
								()		工.间面对	<u>r</u>				117771119
	- 41						Z = / -↓)エ)ヹ 巨	古0旧	4		割	計外	
d	2 3 7 0 8 3						建付地	()	方形	南8m県道中間画均	≛ 也		191	יולום	
	- 20															
е																
	_							()							
	10取引価	故	⑪事情補	⑫時点修1	E 13建作	+ i献 (①	標準化	15推定值		16地域要	①# 5	≧標準価	19/周別	内要因の	(10):	 査定価格
NO		i¤ 円∕㎡)	IE III III	(1) 17 (1) 1	価の神	前正	補正		_{™15} ໆ∕mீ)	因の比較		1赤半皿 円/㎡)	比較	17安囚(7	_	(円/㎡)
а	()	100	[98.7] 10	_	100			100			街路	0.0		
	7, 33	36	[100]	100	L /	JL	101.0	7, 1	69	[110.3] (5, 500	─ 交通・ 接近	0.0		6, 500
b	4, 14)	100 T	[99. 0 100	10	_	98. 9	4, 1	4.4	100 66.2	1 6	5, 260				6, 260
	4, 15				- /			4, 1	77		, (, 200	環境	0. (0, 200
С	6, 20)	[100]	[98. 5 100	$\frac{1}{2} \Big _{[} \frac{10}{2}$		100 76. 5	7, 9	83	[117.6]] 6	5, 788	画地	0. (6, 790
	,)	100	[06 E] 10	10	100			100			行政	0.0)	
d	6, 39	,	[100]	100	<u> </u>	0] [100	7, 7	08	[105.9]	j 7	, 279	その他	0.0)	7, 280
	()	100	Г] 10	0	100			100				100]		
е			[]	100] [[Ī			100		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	 化補正の内	訳					工地域要因	因の比較	の内訳				
	正常	%/月	街路	0.0		<u>折</u> 0. (0 環). 0	街路	+2.0	交通	 ·接近	+3.0	環境	+5. 0
а		-0.06		+1.0	行政	0. (). 0	行政	0.0	その		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	丘 0.0	0 環	竟 (). 0	街路	-4.0	交通	接近	+3.0	環境	-33.0
		-0. 13	画地	-1. 1	行政	0. (0 そ(の他 (). 0	行政	0.0	その	也	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	丘 0.0	0 環	竟 (0. 0	街路	0.0	交通	接近	-2.0	環境	+20.0
		-0. 15	画地	-23. 5	行政	0. (0 そ(の他 (). 0	行政	0.0	そのイ	也 —	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	丘 0.0	0 環	竟 (). 0	街路	+4.0	交通·	接近	-3. 0	環境	+5.0
		-0. 13	画地	0.0	行政	0. (0 そ(の他 (). 0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
е		%/月	街路		交通·接達	<u>f</u>	環境			街路		交通	接近		環境	
			画地		行政		そ(の他		行政		その	也			
北	上準価格決 第	定の理由									(比準価	格:	6,	700 P	9/m²)

(2) 積算価格算定内	尺											
(2)-1 原価法が	適用	できない場合	合その理由	既	成宅地であ	り再調証	幸原価の把握?	が困難なた	め。			
(2)-2 □ 造成宅地	为等(こ存し原価法	長の適用が つ	可能な	場合の価格							
①造成事例番号			-		②所	f在及び♭	也番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修	§Œ (⑥素地の補 価格	修正後の (円/㎡)		事費	⑧標準化补 正	第 9時点修正	⑩造成. 補修.	工事費の 正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]						[]		
①付帯費用 (円/㎡)		標準化補 正	①3時点修	Œ (⑭付帯費用 後の価格		した価		16地域要型 の比較	図 ①個別的要 因の比較	18再調:	達原価 (円/㎡)
	[100	[]		(円/m [*])	((円/m²) %)	100	[]		(12//
	i i	[] /100				②積算価	 烙		円/m ^²		
内訳			1 / 100				@ 18 F IM	.H		11/		
素 事情の 月率 内容 変動率	<u> </u>	造 標準化 成 工	甫正				月率 付 常	標準化補	ÎE			月率変動率
%/	月	事費					%/月 用					%/月
地域要因の比較		街路		交通	接近		環境		行政	4	その他	
			1				1		1			
(3) 収益価格算定内	訳											
(3)-1 収益還元法	(直接	接法)の適用	又は収益遺	還元法 カ	が適用でき	ない場合	の理由					
①総収益		②総費用	(3	3純収益	益	④建物 純収	に帰属する	⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	7i	還元利回り
直接 (法	円)		(円)		(円)	市电4X	· 娅 (円)	祀収益	(円)	後の飛収金(円)	,	(r-g)
法										()	(-)
												%
⑧収益価格					円	(円/m³)				
⑨収益価格が記できなかった合その理由												
■ 収益還元法が適 できない場合その 理由		農家集落地	域で、賃賃	資市場を	未成熟なたる	め適用困	難である。					
以下、収益還		海田の坦々	>/+ 字#	h 1	(2)							
めて、牧霊座	Лυ	四円 リックラー	116、七九	5 1	(0)	2.,						
(4) 開発法による価格												
(4)-1 開発法の適用 		する	しな	い	開発法を適力	用する場	合の理由			П		
			⑥建築工事費	⑦延月	末面積							
(F	9)		(円])		(%)	(円/r	nť)	(m²)	(円/㎡))	(m²)
8開発法による価格					Н	(円 / m ²)			