

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
八頭（県） 5-1	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八頭郡八頭町郡家字河井中分55番3				②地積 (㎡)	295	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	郡家 400m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 200m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 20.0m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道沿いに店舗、事務所等の建ち並ぶ路線商業地域	街路	13m国道	交通施設	郡家駅東 400m	法令規制	(都) (70,400)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八頭町内中心部の幹線道路沿い商業地域及び背後の住商混在地域を含む範囲と判定した。典型的な需要者は、法人、個人事業者と思考する。新規分譲地の売れ行きが好調で背後地の住宅地域としての成熟が進んでいるが、商圏の広い鳥取市内の大型商業施設との競争により需要は弱さが続いている。需要の中心となる価格帯は、業種業態により取引規模等が異なるため把握は難しいが、土地総額で1,000万円前後が中心と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く信頼できる賃貸事例の収集が難しく、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況 【一般的要因】 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。 【地域要因】 地域要因に特段の変動はない。 【個別的要因】 個別的要因に特段の変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	② 変動率	年間	-1.2%								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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法令上の規制等					
a	217083 - 56			建付地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		(都) (70,400)					
b	217033 - 25			建付地	()	ほぼ整形	南西6m町道、北東2m 二方路		(都) (70,360)					
c	217033 - 31			更地	()	長方形	西6.5m町道 中間画地		(都) (70,390)					
d	217083 - 57			建付地	()	不整形	北西12m国道、北東4m 二方路		(都) (80,400)					
e	217081 - 86			更地	()	不整形	南西6m町道 中間画地		(都) (70,360)					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,797	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [75.0]	31,380	100 [90.0]	34,867	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,900				
b	() 28,364	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [102.0]	27,808	100 [87.4]	31,817	画地 0.0 行政 0.0	31,800				
c	() 22,000	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [95.0]	23,158	100 [76.5]	30,272	その他 0.0	30,300				
d	() 12,770	100 [100]	[97.7] 100	100 [80.0]	100 [77.3]	20,175	100 [69.3]	29,113	その他 0.0	29,100				
e	() 31,307	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [96.0]	32,611	100 [92.1]	35,408	[100] 100	35,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	-25.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-3.0	環境	-17.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	-30.0
			画地	-22.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			画地	-4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 32,600 円/㎡】							

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法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						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・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が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
直接 法	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧開発法による価格 円 (円/㎡)							

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
八頭（県） 5-2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,340,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八頭郡八頭町北山字下柳縄手60番8				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 25.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	丹比駅に近い小規模店舗、一般住宅等の建ち並ぶ商業地域	街路	10.5m町道	交通施設	丹比駅北150m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	旧八東町中心部で役場支所、商業施設が建ち並んでいるが、過疎化により商業地域としては衰退傾向であり、今後も同様の傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八頭町内の商業地域及び住商混在地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人、個人事業者等で他圏域からの参入は少ないと思考する。過疎化により商業地としての土地需要は弱く、住宅地としての需要も弱いため土地価格は下落傾向と思考する。商業地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 11,600 円/㎡		③ 変動状況						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	② 変動率 年間 -2.6% 半年間 %				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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法令上の規制等					
a	217083 - 62			底地	()	ほぼ整形	北東4m県道 中間画地		都計外					
b	217083 - 65			建付地	()	ほぼ長方形	西10m県道 中間画地		都計外					
c	217033 - 11			更地	()	長方形	北東7m県道 中間画地		(都) (70,400)					
d	217033 - 12			更地	()	長方形	南東5m町道 中間画地		(都) (70,300)					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	(9,019) 9,019	100 [100]	[97.5] 100	100 [/]	100 [97.0]	9,065	100 [79.7]	11,374	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,400				
b	() 8,931	100 [100]	[91.0] 100	100 [100]	100 [81.0]	10,034	100 [95.9]	10,463	画地 0.0 行政 0.0	10,500				
c	() 10,044	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [100]	9,773	100 [102.9]	9,498	その他 0.0	9,500				
d	() 11,923	100 [100]	[97.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	12,174	100 [98.8]	12,322	その他 0.0	12,300				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	-17.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	-6.0
			画地	-19.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	-2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+5.0	環境	-2.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							【比準価格 : 11,300 円/㎡】							

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法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						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・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が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
直接 法	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧開発法による価格 円 (円/㎡)							

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ