

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

鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	東伯郡北栄町田井字屋敷257番				②地積 (㎡)	411	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)	
	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				
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅の中に一般住宅等が見られる既存住宅地域	南4m町道	水道 下水	下北条 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 23.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項	緑辺部に一般住宅も散見される農家集落である。	街路	標準方位北、4m町道	交通施設	下北条駅北東 1.1km	法令規制 (都) (70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	行政機能の縮小によりやや利便性は減少したが、周辺地域に目立った変化はない。教育機関に近接し、子育て環境は良好で今後とも一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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、平野部に位置する町内各所の農家集落で、一般住宅も多く混在し幹線道路への連続性が良好な利便性の良い住宅地域等であるが、北栄地区は行政機能が縮小する等中心性の低下が認められる。農家集落であり、一般住宅地としては画地規模がやや大きく、総額は450万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、北栄地区中心部の農家住宅と一般住宅とが混在する地域としての地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、行政機能の縮小等はあるが、当該地域は小中学校等に近接し良好な住環境を有していること等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定基準地からの検討	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	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
	琴浦（県） - 2						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 +2.0 +23.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,500 円/㎡	[99.3] / 100	100 []	100 [129.7]	[] / 100	11,100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 幹線道路沿いや、役場北条支所を取り巻く農家集落の外縁部には一般住宅が見られ、小規模な宅地開発も行われている。 [地域要因] 北条地区の中心的住宅地域であり、小中学校等に近く外縁部に一般住宅も見られる農家集落で、目立った地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	②変動率 年間 -0.9% 半年間 %								

(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	227061-67				建付地	()	ほぼ長方形	南東5m町道 中間画地		(都) (70,300)
b	227061-86				更地	()	不整形	北西4m町道、北東1.8m角地		(都) (70,240)
c	227063-22				更地	()	ほぼ長方形	北西4.5m町道、北東4.5m、南西5m三方路		(都) (70,270)
d	227064-1				更地	()	不整形	北東11m町道、北西5.5m、南東2.1m三方路		(都) (80,400)
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	() 13,209	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,849	$\frac{100}{[121.3]}$	11,417	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,400
b	() 11,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,858	$\frac{100}{[96.9]}$	11,205	画地 0.0 行政 0.0	11,200
c	() 10,931	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	11,358	$\frac{100}{[101.0]}$	11,246	その他 0.0	11,200
d	() 13,926	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	15,791	$\frac{100}{[141.9]}$	11,128		11,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.5 その他 0.0	環境 +24.5		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -4.5		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.5 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +32.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 11,200 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [\quad] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	
北栄（県） - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	2,690,000 円	1㎡当たりの価格	6,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	東伯郡北栄町北条島字城ノ内597番1				②地積 (㎡)	407	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)
	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			
	1:1.2	住宅W2	農家住宅が多い古からの住宅地域	北4m町道	水道 下水	下北条 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 200m、南 100m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 21.0m、規模 410㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落であり、特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、4m町道	交通施設	下北条駅南東 1.4km	法令規制	(都) (70,240)
	⑤地域要因の将来予測	北条地区の鉄道以南の山裾に位置する農家集落で、街路はやや狭いものの良好に配置されており、目立った価格形成要因の変動はないものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,600 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、町内各所の山寄り・海岸寄りの農家集落等である。画地規模は農家住宅地としてはやや小さい。値頃感があり、新築及び世帯分離に伴う隣地取得及び空き家利用目的の取引が、農家集落内でも時折見られる。土地単価は低く、総額は270万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の農家集落や既成住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、空き家等も見られるが、比較的利便性の良い地理的位置にある近隣地域で、目立った衰退傾向も認められないこと等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,700 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 平野部に位置する農家集落は目立った変化はなく、街路は狭隘であるが、取引が時折散見される。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動要因の		[地域要因] 当該地域は、平野部に位置する利便性の良い農家集落であり、目立った地域要因の変動はない。				
	②変動率 年間 -1.5% 半年間 %		価格変動要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

(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	227061 -58				建付地	()	不整形	南西4.5m町道、南西3m角地		(都) (70, 270)
b	227063 -26				建付地	()	ほぼ整形	南西2.8m町道中間画地		(都) (70, 240)
c	227063 -29				更地	()	ほぼ整形	北西6.5m町道、北東5m角地		(都) (70, 390)
d	227064 -2				更地	()	ほぼ正方形	西13m町道、北6.5m、南2m三方路		(都) (80, 400)
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	() 5,869	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[74.9]}$	8,628	$\frac{100}{[126.9]}$	6,799	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,800
b	() 5,915	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,399	$\frac{100}{[130.8]}$	6,421	画地 0.0 行政 0.0	5,820
c	() 5,920	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	6,107	$\frac{100}{[105.0]}$	5,816	その他 0.0	7,400
d	() 8,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	9,968	$\frac{100}{[134.8]}$	7,395	$[\frac{100}{100}]$	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 画地 -25.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.5 その他 0.0	環境 +33.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 +29.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.5 その他 0.0	環境 +37.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,600 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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
北栄（県） - 3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	東伯郡北栄町下神字トウ立732番4				②地積 (㎡)	462	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,300)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 200 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 31.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家集落であるが、集落縁辺には小規模分譲住宅地等も見受けられる。	街路	標準方位北、5 m 町道	交通施設	下北条駅北西 700m	法令規制	(都) (70,300)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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、町内の平野部に存する大規模農家集落や既存住宅地域である。幹線道路及び駅に近接し、生活利便性は良好で、一般住宅も多く見られる農家集落で外縁には住宅団地もあるが、背後の集落内街路は狭い地域が多く、需要は弱い。農家集落内であることから、画地規模が大きく、総額は500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は近隣地域と同様に町内の利便性の良い農家集落の事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、当該地域は幹線道路を経由し国道「313号」及び駅へのアクセスが良好であること等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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) 指定基準地からの検討	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
	琴浦（県） - 2	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	10,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 10,600 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 低金利政策の継続により街路条件の良い農家集落内やその周縁部では、他所からの転入も見られるが、住宅団地開発は少ない。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 周辺地域では国道「313号」の整備が進捗し、幹線道路への連続性が良好となり、空き地等には一般住宅の新築が見られる。					
	②変動率		年間 -0.9%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(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	227061 -56				建付地	()	ほぼ台形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)
b	227061 -62				更地	()	長方形	北西4m町道 中間画地		(都) (70,240)
c	227063 -21				建付地	()	ほぼ整形	北5m町道、北西 17m 角地		(都) (80,400)
d	227063 -28				建付地	()	不整形	北6.5m町道 中間画地		(都) (70,390)
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	() 10,792	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	12,693	$\frac{100}{[114.2]}$	11,115	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,100
b	() 8,470	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	10,168	$\frac{100}{[94.1]}$	10,806	画地 0.0 行政 0.0	10,800
c	() 8,207	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,608	$\frac{100}{[123.8]}$	9,376	その他 0.0	9,380
d	() 12,166	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	15,283	$\frac{100}{[139.8]}$	10,932	その他 0.0	10,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +12.5		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.5 その他 0.0	環境 +18.5		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [\quad] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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
北栄（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	東伯郡北栄町西園字稲場845番3				②地積 (㎡)	357	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他)			
	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						
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ちつつある新興住宅地域	北10m町道	水道 下水	由良 950m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に小規模開発された住宅団地が散在する地域である。	街路	標準方位北、10 m町道	交通施設	由良駅北東 950m	法令規制	(都) (70,400)			
	⑤地域要因の将来予測	県道背後に位置し系統・連続性は良好、町中心部に近接しており、周辺地域での宅地取引は多く、今後とも一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準は横ばい傾向になるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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、町内の開発された分譲住宅地及び「由良宿」地区を中心とする既成一般住宅地域である。核家族等の個人を中心とした一定の需要があり、町内でも開発業者による小規模な住宅団地の造成や住宅用地の個人間取引が見られるようになってきている。画地規模が一般住宅地としてはやや大きく、総額は700万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は代替・競合関係にある分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、低金利政策の継続により住宅着工戸数は堅調で、住宅団地内の空き地は減少し小規模開発も見られること等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格とした	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	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	
	標準地番号	-	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	琴浦（県） - 2	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-7.0 -3.5 -15.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	14,500 円/㎡	[99.3] 100	[] 100	[] 100	[] 100	18,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 19,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 低金利政策の継続等を追い風に、住宅団地内の空き地が減少し、住宅着工戸数は堅調で、宅地開発も散見される。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 北条道路の整備に伴い周辺道路の改良が予定されており、今後も近隣地域周辺の住環境が向上することが期待される。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(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	2 2 7 0 6 1 - 59				建付地	()	長方形	南東4m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	2 2 7 0 6 1 - 61				更地	()	長方形	南西6m町道、北 西6m 準角地		(都) (80, 360)
c	2 2 7 0 6 1 - 64				更地	()	ほぼ長 方形	北東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)
d	2 2 7 0 6 3 - 25				建付地	()	長方形	南東4m道路 中間画地		(都) (70, 240)
e	2 2 7 0 6 3 - 30				更地	()	長方形	北東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	() 15, 075	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80. 0]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	18, 474	$\frac{100}{[94. 6]}$	19, 529	街路 0. 0 交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	19, 500
b	() 14, 214	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104. 0]}$	13, 667	$\frac{100}{[82. 5]}$	16, 566	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	16, 600
c	() 22, 773	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22, 773	$\frac{100}{[104. 1]}$	21, 876	街路 0. 0 交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	21, 900
d	() 14, 057	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	13, 699	$\frac{100}{[81. 9]}$	16, 726	行政 0. 0 その他 0. 0	16, 700
e	() 18, 018	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93. 0]}$	19, 374	$\frac{100}{[94. 6]}$	20, 480	$[\frac{100}{100}]$	20, 500
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. 00	街路 0. 0 画地 +2. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -3. 0 行政 0. 0	交通・接近 -8. 0 その他 0. 0	環境 +6. 0		
b	正常	%/月 0. 00	街路 0. 0 画地 +4. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -7. 0 行政 0. 0	交通・接近 -8. 5 その他 0. 0	環境 -3. 0		
c	正常	%/月 0. 00	街路 0. 0 画地 0. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -5. 0 行政 0. 0	交通・接近 +1. 0 その他 0. 0	環境 +8. 5		
d	正常	%/月 -0. 05	街路 0. 0 画地 +2. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -12. 0 行政 0. 0	交通・接近 -1. 0 その他 0. 0	環境 -6. 0		
e	正常	%/月 0. 00	街路 0. 0 画地 -7. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -3. 0 行政 0. 0	交通・接近 -8. 0 その他 0. 0	環境 +6. 0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19, 000 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [\quad] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	町の中心的な既成住宅地域であるが、事業所等はなく、人口も減少していることから、賃貸市場は未成熟であり、適用できない。						

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
北栄（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	東伯郡北栄町瀬戸字老町田45番5				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)		
	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					
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる既成住宅地域	南5.5m町道	水道 下水	由良 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 200m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 30.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	街路	標準方位北、5.5m町道	交通施設	由良駅南東 2.3km	法令規制	(都) (70,330)			
	⑤地域要因の将来予測	中心部からやや遠いが、倉吉市へ近接し、また、郵便局、病院等の生活利便施設が多い住環境の良好な地域であり、今後とも徐々に一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,700 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、町内平野部の幹線道路沿いやその背後の一般住宅を主とし農家住宅も見られる既成住宅地域等である。また、近隣地域周辺は旧大誠村の中心部だったこともあり、一般住宅のほか郵便局、病院、店舗兼住宅等も多く見られ、拠点集落としての機能を依然維持している。画地規模が一般住宅地としては大きく、総額は500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の一般住宅地を主とした既成住宅地域等から取引事例を収集し、当該地域の地域的特性と十分比較考量して求めたもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、既成住宅地域としては高位の価格であるが、利便性の優る安定的な既成住宅地域であり、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	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
	琴浦（県） - 2										
	前年指定基準地の価格	[99.3] / 100	100 / []	100 / [148.4]	[] / 100	9,700					
	14,500 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		9,800 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 低金利政策の継続により街路条件の良い農家集落内やその周縁部では、他所からの転入も見られるが、住宅団地開発は少ない。				
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 依然拠点集落としての機能を有しており、一般住宅が街路条件の良い周縁部に建ちつつあるが、目立った地域要因の変動はない。				
	②変動率		年間		-1.0%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
			半年間		%						

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	227061 -57				更地	()	ほぼ整形	北西4.5m町道 中間画地		(都) (70,270)
b	227061 -65				更地	()	ほぼ台形	南17m国道、北西3.5m 角地		(都) (70,400)
c	227061 -66				建付地	()	ほぼ長方形	北5m町道 中間画地		(都) (70,300)
d	227063 -33				更地	()	長方形	北東6.5m町道 中間画地		(都) (70,390)
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	() 10,877	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,768	$\frac{100}{[109.1]}$	9,870	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,870
b	() 10,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	10,485	$\frac{100}{[107.1]}$	9,790	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,790
c	() 14,085	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,015	$\frac{100}{[134.8]}$	10,397	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,400
d	() 5,670	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,898	$\frac{100}{[89.1]}$	8,864	行政 0.0 その他 0.0	8,860
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.5		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 +26.5		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,700 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [\quad] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 北栄(県), 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,450 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)標準的画地の形状等, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした標準地番号, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

(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	2270 62 -1				建付地	()	ほぼ台形	南東2.7m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	2270 63 -20				建付地	()	ほぼ長方形	北東3.5m町道、 北西4m角地		(都) (70, 240)
c	2270 63 -31				更地	()	台形	南4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)
d	2270 63 -34				建付地	()	ほぼ正方形	南東2.6m町道、 南西2m、北西2m 三方路		(都) (70, 240)
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	() 3,852	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	4,798	$\frac{100}{[90.6]}$	5,296	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,300
b	() 3,491	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	4,904	$\frac{100}{[89.6]}$	5,473	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,470
c	() 6,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.4]}$	8,312	$\frac{100}{[153.4]}$	5,419	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,420
d	() 5,172	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,092	$\frac{100}{[126.9]}$	5,589	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,590
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.5 その他 0.0	環境 +20.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,450 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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"/> 直接法	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) (%)
						()	(-) %
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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