

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -21), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,400,000 円), 1m²当たりの価格 (5,700 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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) 路線価, [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (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 (標準地, 修正, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格, etc.)

(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	2370 33 -4				更地	()	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		都計外
b	2370 33 -16				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
c	2370 33 -14				建付地	()	ほぼ台形	北西4m道路 中間画地		都計外
d	2370 33 -15				更地	()	不整形	北東13m国道、 南東7m 角地		都計外
e	2370 81 -82				建付地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
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	() 4,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	3,897	$\frac{100}{[68.9]}$	5,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,660
b	() 9,065	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,345	$\frac{100}{[145.8]}$	5,724	画地 0.0 行政 0.0	5,720
c	() 8,362	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,866	$\frac{100}{[133.2]}$	5,905	その他 0.0	5,910
d	() 7,235	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	6,747	$\frac{100}{[117.6]}$	5,737		5,740
e	() 5,355	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,091	$\frac{100}{[108.3]}$	5,624	$[\frac{100}{100}]$	5,620
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 -0.17	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 -13.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 -0.17	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +55.0		
c	正常	%/月 -0.17	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -2.1	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 +5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	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 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,700 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		既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。										
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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	最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -22), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 7 月 3 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Target Standard Land in Previous Year)

(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	2370 33 -28			底地	()	ほぼ整形	南12m市道、北東4m角地		都計外	
b	2370 33 -20			更地	()	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外	
c	2370 33 -17			建付地	()	ほぼ長方形	南東2.5m市道 中間画地		都計外	
d	2370 83 -46			更地	()	ほぼ長方形	北5.5m県道、東8m角地		(都) (70,400)	
e	2370 33 -19			更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道 中間画地		都計外	
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	(10,909) 15,584	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	14,517	$\frac{100}{[114.1]}$	12,723	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700
b	() 25,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,963	$\frac{100}{[172.8]}$	13,867	画地 0.0 行政 0.0	13,900
c	() 18,181	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,490	$\frac{100}{[98.0]}$	16,827	その他 0.0	16,800
d	() 13,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,117	$\frac{100}{[92.0]}$	13,171		13,200
e	() 13,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,285	$\frac{100}{[93.0]}$	13,210	$[\frac{100}{100}]$	13,200
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 -0.20	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +13.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.17	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 +11.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +55.0		
c	正常	%/月 -0.17	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	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 0.0 その他 0.0	街路 +6.5 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.17	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 13,000 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				既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。								
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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) (-) %
	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 最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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
鳥取（県） -23	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	1,390,000 円	1㎡当たりの価格	4,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 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12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	鳥取市佐治町加瀬木字中河原1310番1				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	都計外								
	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		(その他) 土砂災害警戒区域									
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に店舗も介在する既成住宅地域	南5m市道	水道 下水	用瀬 8.8km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 200m、南 50m、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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	佐治町中心部の住商混在地域	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	用瀬駅南西 8.8km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域								
	⑤地域要因の将来予測	トスク佐治店閉店により生活利便性の低下は避けられず、一層の不動産需要減少が予測される。															
(3) 最有効使用の判定	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	4,600 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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町及び八頭町の農家集落地域を含む住宅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に概ね限定されると思料する。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、試算価格査定の各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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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		4,700 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] コロナ禍の影響は弱まっているが、原材料・資源価格の高騰による影響に引き続き注視する必要がある。								
	公示価格		円/㎡		-		-		[地域要因] トスク佐治店の閉店により生活基盤が弱くなっている。								
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%			[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	237083 - 44			底地	()	不整形	北10m市道 中間画地		都計外	
b	237081 - 87			底地	()	台形	南12m国道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
c	237084 - 1			更地	()	不整形	北6.5m県道、東 2m角地		都計外 土砂災害警戒区域	
d	-				()					
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	() 2,775	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[68.6]}$	3,843	$\frac{100}{[83.4]}$	4,608	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,610
b	() 1,761 3,522	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	5,206	$\frac{100}{[115.5]}$	4,507	画地 0.0 行政 0.0	4,510
c	() 3,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,376	$\frac{100}{[73.4]}$	4,599	その他 0.0	4,600
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.18	街路 0.0 画地 -31.4	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 -19.0		
b	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -30.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 0.0 その他 0.0	環境 -28.0		
d		%/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		
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： 4,600 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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因 の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
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	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
鳥取（県） -24	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	1,020,000 円	1㎡当たりの価格	3,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 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12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	鳥取市佐治町刈地字小ムカヒ193番外				②地積 (㎡)	303	⑨法令上の規制等	都計外								
	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		(その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 150m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	中山間地の農家集落地域	街路	基準方位北、3m市道	交通施設	用瀬駅南西 4.2km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	3,350 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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町の農家集落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に概ね限定されると思料する。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、農家集落地域で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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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									
(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		3,400 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] コロナ禍の影響は弱まっているが、原材料・資源価格の高騰による影響に引き続き注視する必要がある。						
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[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。		
②変動率		年間	-1.5%	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	237084 - 1			更地	()	不整形	北6.5m県道、東2m角地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	237083 - 42			建付地	()	ほぼ整形	南7.5m国道 中間画地		都計外	
c	237081 - 87			底地	()	台形	南12m国道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
d	-				()					
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	() 3,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,376	$\frac{100}{[100.8]}$	3,349	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,350
b	() 4,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,339	$\frac{100}{[129.7]}$	3,345	画地 0.0 行政 0.0	3,350
c	(1,761) 3,522	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	5,206	$\frac{100}{[151.4]}$	3,439	その他 0.0	3,440
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.15	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.15	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 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -30.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d		%/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		
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： 3,350 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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因の 比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率
		%/月			%/月			%/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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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
鳥取（県） -25	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 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) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市気高町浜村字家廻り下371番				②地積 (㎡)	386	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) (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	市役所支所に近い国道背後の既存住宅地域	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	浜村駅北東 1.3 km	法令規制	(都) (70,300) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市役所支所に近く、以前は町中心部の住宅地域であった。農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、周辺分譲地との格差が広がりつつあり、今後も衰退傾向が続くと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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		11,700 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	同一需給圏を、鳥取市旧気高郡一円の圏域とした。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁の選好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ない。地域の衰退傾向等により需要は弱く、周辺分譲地との格差が広がりつつあり、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域においては取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(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		③変動状況	[一般的要因] コロナウイルスは5類に移行し、閉塞感の脱却が進むも、物価の上昇で不動産市場への影響は充分には把握できない。										
	■継続 □新規			[地域要因] 旧気高町中心部の住宅地域であったが、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、需要は減衰的である。										
	前年標準価格 11,800 円/㎡			[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	-0.8 %	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	237031 - 77			更地	()	長方形	西15m市道、北3m角地		(都) (70, 400)	
b	237033 - 72			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道、西4m角地		(都) (70, 360)	
c	237033 - 73			更地	()	不整形	西4m市道 中間画地		(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域	
d	237033 - 29			建付地	()	長方形	東6m市道、西6m二方路		都計外	
e	237033 - 33			更地	()	不整形	南5.5m市道 中間画地		都計外	
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	() 12,121	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	12,097	$\frac{100}{[108.6]}$	11,139	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,100
b	() 19,964	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,927	$\frac{100}{[164.0]}$	11,541	画地 0.0 行政 0.0	11,500
c	() 11,100	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,083	$\frac{100}{[100.5]}$	12,023	その他 0.0	12,000
d	() 13,491	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	13,702	$\frac{100}{[116.7]}$	11,741		11,700
e	() 13,556	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,913	$\frac{100}{[115.4]}$	12,056	$[\frac{100}{100}]$	12,100
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 -0.08	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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +60.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 11,700 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		既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。										
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因 の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
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		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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