

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

鑑定評価額	9,730,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 2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	鳥取市美萩野 2丁目 1 5 2 番				②地積 (㎡)	316	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		1 低専 (50, 80) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 100 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	末恒駅南東 800m	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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	30,800 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、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で 9 0 0 ~ 1, 0 0 0 万円程度が中心と見込む。										
(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。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、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。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、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
	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルス感染禍は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。							
	前年標準価格 30,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。郊外型の住宅地域で、需要は上昇基調である。							
	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 □代表標準地 □標準地 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 +2.0 %	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	247033-39				建付地	()	正方形	南東6m市道、南西6m角地		1低専 (60, 80)
b	247033-40				建付地	()	台形	東6m市道中間画地		1低専 (60, 100)
c	247033-41				更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道中間画地		1低専 (50, 80)
d	247033-42				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道中間画地		1低専 (50, 80)
e	247081-19				更地	()	ほぼ長方形	東5.5m市道中間画地		「調区」 (70, 330)
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	() 24,008	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	27,062	$\frac{100}{[100]}$	27,062	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	() 31,541	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,888	$\frac{100}{[99.0]}$	32,210	画地 0.0 行政 0.0	32,200
c	() 32,917	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,344	$\frac{100}{[101.0]}$	34,004	その他 0.0	34,000
d	() 30,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,804	$\frac{100}{[101.0]}$	30,499		30,500
e	() 30,210	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,911	$\frac{100}{[95.5]}$	31,320	$[\frac{100}{100}]$	31,300
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 +5.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.06	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -3.1	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.04	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 30,800 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		
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 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

4 不動産ID

鳥取（県） - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市美萩野二丁目152番	2700000315625-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市青葉町 2 丁目 2 2 4 番				②地積 (㎡)	167	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		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		1 中専 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		62,000 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、「千代川」以東の旧鳥取市旧市街地の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。但し、人気の高い中学校区に位置しており、根強い需要がある。土地は 150 ㎡程度で 950 万程度、新築の戸建住宅で 3,350 万程度の物件が需要の中心であろう。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域及び周辺地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の採用を断念せざるを得なかった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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
	鳥取（県） - 3	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	61,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 住宅需要は、生活利便性が良好であり人気がある地域と無い地域との二極化がはっきり見えてきた。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,000 円/㎡ 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] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。 [個別的要因] 特になし。						
②変動率		年間 0.0 %	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	247053 - 1				更地	()	台形	南西6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防
b	247053 - 3				更地	()	ほぼ長 方形	南西5m市道、北 西4m 角地		1 住居 (70, 200) 準防
c	247101 - 59				建付 地	()	ほぼ長 方形	南5m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防
d	247081 - 44				建付 地	()	ほぼ正 方形	北西5.5m道路 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防
e	247111 - 50				建付 地	()	ほぼ台 形	北4m市道 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防
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	() 49,638	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	57,786	$\frac{100}{[95.0]}$	60,827	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	62,000
b	() 64,384	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	61,908	$\frac{100}{[102.9]}$	60,163	画地 +2.0 行政 0.0	61,400
c	() 37,961	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	49,263	$\frac{100}{[83.3]}$	59,139	その他 0.0	60,300
d	() 63,688	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	63,752	$\frac{100}{[101.0]}$	63,121	$[\frac{102.0}{100}]$	64,400
e	() 58,423	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	58,715	$\frac{100}{[95.0]}$	61,805	100	63,000
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 -14.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -3.1	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 -15.0		
d	正常	%/月 +0.02	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 0.0		
e	正常	%/月 +0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 62,000 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(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		
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	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。					

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市青葉町二丁目224番	2700000072809-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） -3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	67,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	鳥取市西町3丁目411番				②地積 (㎡)	246	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	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	鳥取駅北東 1.7 km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,000 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、西町、東町、湯所町地区の山の手住宅地域周辺の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、所得水準の高い個人、法人が多いと思料する。他圏域からの転入も見られる人気の高い住宅地域である。取引件数は少なくなっているものの高い知名度、良好な居住環境を維持しており、根強い人気に支えられているため取引価格は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地総額で概ね 2,000 万円前後と思料する。										
(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、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと思料する。収益還元法は、居住の快適性を重視する地域のため収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いものと思料する。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、試算価格を再吟味して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。										
(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
	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 84,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 物価上昇が続き、実質賃金が低下しており不動産需要全体は弱い動きが見られる。							
	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 鳥取 - 13 公示価格 84,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %	[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	247111 -66				更地	()	ほぼ整形	北東5m市道 中間画地		1住居 (70, 200) 準防
b	247083 -77				更地	()	ほぼ正方形	南東6m市道 中間画地		1住居 (70, 200) 準防
c	247111 -15				更地	()	ほぼ正方形	北西4m市道、南 西4m角地		近商 (80, 240) 準防
d	247031 -50				建付地	()	台形	南西10m市道 中間画地		1低専 (60, 100)
e	247083 -76				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1低専 (70, 100) 準防
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	() 81,172	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	81,497	$\frac{100}{[97.0]}$	84,018	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,900
b	() 86,406	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,712	$\frac{100}{[100]}$	84,712	画地 +1.0 行政 0.0	85,600
c	() 90,170	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	86,702	$\frac{100}{[101.9]}$	85,085	その他 0.0	85,900
d	() 94,901	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	79,084	$\frac{100}{[97.0]}$	81,530	$[\frac{101.0}{100}]$	82,300
e	() 68,361	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,959	$\frac{100}{[88.3]}$	81,494		82,300
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 +0.06	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 -1.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	隣地買収	%/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 0.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	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 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 84,000 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	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 checked="" 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)
	3,846,362	617,899	3,228,463	2,543,120	685,343	(0.9689) 664,029	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	13,280,580 円 (54,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	123.00	W 2		246.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	246 ㎡	13.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 60 ㎡のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	123.00	100.0	123.00	1,355	166,665	2.0	333,330
~								
~								
~								
計		246.00	100.0	246.00		333,330		666,660
⑨年額支払賃料						333,330 円 × 12ヶ月	=	3,999,960 円
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 246.00 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金により担保されているため計上しない。		0 円
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						3,999,960 円 × 4.0 %		
						+ 円 × %	=	159,998 円
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								3,839,962 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						666,660 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	6,400 円
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)		
						円 × 96.0 % × 0.3400	=	0 円
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						3,846,362 円	(15,636 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	24708 (収 -1)	1,402 (1,344)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,335	対象基準階の 月額実質賃料 1,357 円/㎡
b	24710 (収 -5)	1,491 (1,447)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{100}$	1,379	月額支払賃料 (1,355 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	132,800 円	33,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	119,999 円	3,999,960 ×	3.0 %
③公租公課	土地 33,100 円	査定額	
	建物 265,600 円	33,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	33,200 円	33,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	33,200 円	33,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	617,899 円	(2,512 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	33,200,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 246.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,543,120 円 (10,338 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,846,362	円
②総費用		617,899	円
③純収益 ①-②		3,228,463	円
④建物等に帰属する純収益		2,543,120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		685,343	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		664,029	円
		(2,699	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	13,280,580 円	(54,000 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市西町三丁目411番	2700000212435-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	鳥取市湖山町南3丁目108番36				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (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	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	湖山 1km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 150 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	湖山駅南西 1km	法令規制	1低専 (50,80)									
	⑤地域要因の将来予測	子育て世代に人気のある郊外分譲住宅地域であり、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準はやや上昇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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 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、旧鳥取市内で千代川以西に形成されている郊外分譲住宅地を主とする一般住宅地域である。近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心に多くの教育施設が集まる地区周辺に形成された住宅地域であり、また、生活利便性は良く、子育て世代の核家族からの需要は多いが、価格水準は高めである。画地規模は現在の一般住宅地としては標準的で、総額は1000万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。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。比準価格は周辺類似地域の分譲住宅地等の取引事例と当該地域の品等と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、周辺での宅地開発の動向、街路整備の進捗状況等の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 <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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	鳥取（県） - 10	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/㎡)	54,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	64,500 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [119.8]	[102.0] / 100	54,400											
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	54,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]	長期金利の動向が懸念材料ではあるが、堅調な住宅着工戸数を背景に活発な取引が見受けられ、分譲住宅地の需要は旺盛である。									
	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	-				[地域要因]	近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心とした郊外の文教地区であり、子育て世代には根強い人気がある住宅地域である。									
	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	247081 -4				建付地	()	ほぼ長方形	東8.5m市道、南5m、西5m三方路		1中専 (70, 200)
b	247081 -13				更地	()	ほぼ長方形	北西5.5m市道中間画地		1住居 (60, 200)
c	247081 -16				更地	()	ほぼ長方形	北9m市道、東6m角地		1低専 (60, 80)
d	247081 -17				建付地	()	ほぼ台形	北東6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
e	247081 -31				更地	()	ほぼ長方形	南6m市道、東6m準角地		1低専 (60, 80)
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	() 53,821	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,462	$\frac{100}{[96.8]}$	54,196	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55,300
b	() 48,356	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,453	$\frac{100}{[90.1]}$	53,777	画地 +2.0 行政 0.0	63,800
c	() 63,505	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	63,759	$\frac{100}{[102.0]}$	62,509	その他 0.0	53,400
d	() 60,555	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	63,267	$\frac{100}{[120.9]}$	52,330	$\frac{[102.0]}{100}$	45,000
e	() 44,817	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	44,996	$\frac{100}{[102.0]}$	44,114		
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 +0.04	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 +0.02	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 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -0.1	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 +0.04	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +13.0		
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -0.1	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,500 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					既成市街地内宅地であり、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	公法上の規制が第一種低層住居専用地域で、容積率が制約され収益性が低く、妥当性を欠くため、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

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市湖山町南三丁目108番36	2700000181718-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市立川町 3丁目 3 1 7 番				②地積 (㎡)	115	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	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 5.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	鳥取駅東 1.9km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防 土砂災害警戒区域		
(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	39,000 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	同一需給圏を、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。その中でも「立川町」「吉方町」「吉方温泉」「卯垣」に存する住宅地域との関連が強い。古くからの住宅地域で、競争力はやや劣るが、建物の建て替えが徐々に進み、地域要因の変化もみられる。地価水準は底値付近を脱したとみられ、緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 5 0 0 万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(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
	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 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 建築資材の値上がりに加え、物価上昇・燃料価格上昇等によって、不安定な局面にある。							
	前年標準価格 38,500 円/㎡			[地域要因] 地域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 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	標準地番号	鳥取 - 8									
	公示価格	38,700 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.3 %	半年間 +0.8 %								

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	247031-58			建付地	()	台形	北東8m県道、西8m角地		1住居 (70, 200)	
b	247031-71			更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、東2m角地		1住居 (70, 200) 準防	
c	247101-63			貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道中間画地		1住居 (70, 160) 準防	
d	247111-95			更地	()	不整形	東4m市道中間画地		1中専 (70, 160) 準防	
e	247103-3			貸家建付地	()	ほぼ整形	南6m市道中間画地		1住居 (60, 200)	
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	() 48,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	52,711	$\frac{100}{[135.5]}$	38,901	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,900
b	() 36,423	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.6]}$	40,081	$\frac{100}{[103.0]}$	38,914	画地 0.0 行政 0.0	38,900
c	() 50,327	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	49,829	$\frac{100}{[128.7]}$	38,717	その他 0.0	38,700
d	() 41,733	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,402	$\frac{100}{[106.0]}$	39,058		39,100
e	() 51,830	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,779	$\frac{100}{[131.3]}$	39,436	$[\frac{100}{100}]$	39,400
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 +0.08	街路 0.0 画地 -8.2	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 -4.0 その他 0.0	環境 +37.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -8.4	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 0.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.06	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	正常	%/月 +0.10	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,000 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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 %/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	賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。					

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市立川町三丁目317番	2700000203890-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		