

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 11	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	9,250,000 円	1㎡当たりの価格	53,800 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12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	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	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	鳥取市桜谷字西ノ前652番				②地積 (㎡)	172	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) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 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 12.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも併在する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	鳥取駅南東 3.2 km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,800 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、「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町の市街化区域内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多いが、郡部からの流入も見受けられる。最近人気が出始めているが、開発出来る土地が少なく、供給量が限られている。土地は180㎡程度で950万程度、新築の戸建住宅で3,350万程度の物件が取引の中心となっている。										
(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、周辺の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、採用を断念した。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	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） - 10	[100.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [118.7]	[100] / 100	53,700					
(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] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,500 円/㎡		<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] 生活利便性の良さから良好な住宅地域として推移しており、一時中心部のマンションに押されていたが、ここに来て需要が回復してきた。						
	②変動率		年間 +0.6% 半年間 %		[個別的要因] 特になし。						

(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	247053-5				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、東6m、西6m三方路		1 住居 (70, 200)
b	247053-6				更地	()	ほぼ長方形	西5m市道中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
c	247081-46				建付地	()	ほぼ台形	西6m市道中間画地		2 中専 (60, 200)
d	247031-33				更地	()	ほぼ長方形	北東9m市道中間画地		2 中専 (60, 200)
e	247031-32				更地	()	長方形	北東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	() 54,327	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.9}{100}]}$	53,324	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53,324	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,300
b	() 51,406	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	51,920	$\frac{100}{[\frac{97.0}{100}]}$	53,526	画地 0.0 行政 0.0	53,500
c	() 36,182	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	46,243	$\frac{100}{[\frac{85.3}{100}]}$	54,212	その他 0.0	54,200
d	() 59,488	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	59,904	$\frac{100}{[\frac{109.2}{100}]}$	54,857		54,900
e	() 58,433	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	58,842	$\frac{100}{[\frac{110.0}{100}]}$	53,493	$[\frac{100}{100}]$	53,500
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 +0.05	街路 0.0 画地 +2.9	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 +0.05	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 +0.04	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 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,800 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
				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	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	鳥取市桜谷字西ノ前652番	2700000159005-0000
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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -12), 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 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (43,000 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), (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 (Location: 鳥取市寺町 4 1 番 5, Shape: 1:3, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 100m, 西 100m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Direction: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price)

(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 - 80			建付地	()	長方形	南西4.5m市道 中間画地		1 住居 (70, 180) 準防	
b	247033 - 45			更地	()	不整形	西3.8m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
c	247033 - 43			更地	()	ほぼ整形	北西4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
d	247033 - 44			建付地	()	ほぼ長方形	北西15m市道、 北東4.5m角地		1 住居 (80, 200) 準防	
e	247111 - 49			更地	()	不整形	南7.5m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 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	() 61,206	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,600	$\frac{100}{[89.3]}$	67,861	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,900
b	() 39,991	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	42,498	$\frac{100}{[79.1]}$	53,727	画地 0.0 行政 0.0	53,700
c	() 41,798	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	44,719	$\frac{100}{[83.5]}$	53,556	その他 0.0	53,600
d	() 46,948	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,341	$\frac{100}{[101.0]}$	49,843		49,800
e	() 45,379	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	49,680	$\frac{100}{[100]}$	49,680	$[\frac{100}{100}]$	49,700
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 +1.0	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 -5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	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 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.06	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,600 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		既成市街地によ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 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)
	2,710,558	443,964	2,266,594	1,817,640	448,954	(0.9707) 435,800	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,716,000 円 (39,100 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	97,200 円	24,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	84,564 円	2,818,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地 19,200 円	査定額	
	建物 194,400 円	24,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	443,964 円	(1,991 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(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	35 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	0.9707
(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	24,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,817,640 円 (8,151 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,710,558	円
②総費用		443,964	円
③純収益 ①-②		2,266,594	円
④建物等に帰属する純収益		1,817,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		448,954	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		435,800	円
		(1,954	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,716,000 円	(39,100 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市寺町4 1 番 5	2700000233676-0000
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） - 13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,300 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] 路線価又は倍率	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		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	鳥取市晩稲字東土居237番				②地積 (㎡)	610	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)					
	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) 地区計画等							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 150m、南 70m、北 70m				②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	中規模農家住宅が多い旧来の住宅地域	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	湖山駅北東 3km	法令規制	1住居 (60,260) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま推移していくものと予測される。												
(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	方位角地	0.0	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	0.0	+3.0						
	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、鳥取市北西部の市街化区域内の既成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。古くからの住宅地であるため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要増は期待薄である。土地は600㎡程度で2,300万程度、新築の戸建住宅で5,300万程度の物件が取引の中心となっている。													
(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支配的である。周辺類似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、農家住宅地域に存していることからアパート等の収益物件はほとんど見受けられない。そのため、収益価格の試算が困難であり、採用を断念した。従って、比準価格を標準とし、郊外の農家住宅地との価格バランスに留意した上で、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			
	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] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,300 円/㎡			[地域要因] 安価な郊外分譲地に押されていたが、価格水準の下落により、需要が戻りつつある。										
	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/㎡			[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	247053-7				建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
b	247053-8				建付地	()	ほぼ正方形	西8m市道、北3.5m角地		1 住居 (60, 200)
c	247081-13				更地	()	ほぼ長方形	北西5.5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
d	247101-29				更地	()	ほぼ整形	南5m私道 中間画地		1 中専 (60, 200)
e	247111-30				更地	()	ほぼ長方形	東2.7m市道 中間画地		2 中専 (60, 160)
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	() 48,392	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,392	$\frac{100}{[121.1]}$	39,960	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,200
b	() 38,454	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	38,111	$\frac{100}{[107.1]}$	35,585	画地 +3.0 行政 0.0	36,700
c	() 48,356	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,453	$\frac{100}{[125.7]}$	38,547	その他 0.0	39,700
d	() 43,853	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,993	$\frac{100}{[115.6]}$	37,191	[103.0] 100	38,300
e	() 30,293	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,293	$\frac{100}{[87.4]}$	34,660		35,700
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 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 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +0.9	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 +0.02	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 0.0 その他 0.0	環境 +27.0		
d	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0		
e	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,300 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	農家住宅地域であり、民間の賃貸物件はなく賃貸市場が未成熟である。					

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	鳥取市晩稲字東土居237番	2700000104027-0000
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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -14), 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 (7,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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15日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年7月1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: (1) 基準地 (Location: 鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外, Area: 255㎡, Regulation: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東150m, 西150m, 南50m, 北150m, Standard Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land, +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 28,000 円/㎡, Income method: 19,300 円/㎡), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price: 27,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, 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	247081-41			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
b	247081-42			建付地	()	ほぼ台形	南4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
c	247113-39			建付地	()	ほぼ正方形	南6.5m市道、東4.5m 角地		2 中専 (70, 200)	
d	247113-16			建付地	()	ほぼ正方形	南4m道路、南西4m 角地		1 住居 (60, 160)	
e	247113-9			建付地	()	ほぼ長方形	北東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	() 40,885	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,561	$\frac{100}{[141.4]}$	28,685	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,300
b	() 27,179	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	31,165	$\frac{100}{[116.4]}$	26,774	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	27,300
c	() 28,714	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	38,207	$\frac{100}{[137.7]}$	27,747	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300
d	() 27,992	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	36,174	$\frac{100}{[129.6]}$	27,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,500
e	() 33,609	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	34,113	$\frac{100}{[128.7]}$	26,506	$[\frac{102.0}{100}]$	27,000
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 +0.04	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 +1.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	正常	%/月 0.00	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -5.4	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 +35.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,000 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	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 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)
	2,796,548	486,047	2,310,501	2,057,000	253,501	(0.9707) 246,073	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格		4,921,460 円 (19,300 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	110,000 円	27,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	87,247 円	2,908,224 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,800 円	査定額	
	建物 220,000 円	27,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	27,500 円	27,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,500 円	27,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	486,047 円	(1,906 円/㎡)	(経費率 17.4 %)
(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	35 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	0.9707
(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	27,500,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 204.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,057,000 円 (8,067 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,796,548	円
②総費用		486,047	円
③純収益 ①-②		2,310,501	円
④建物等に帰属する純収益		2,057,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		253,501	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		246,073	円 (965 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g) 5.0 %	4,921,460 円	(19,300 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番	2700000030243-0000
2	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 1	2700000030244-0000
3	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 2	2700000030245-0000
4	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 3	2700000030246-0000
5	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 4	2700000030247-0000
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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -15), 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 (2,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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15日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年7月1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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (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, (9) 指定基準地, (10) 対家標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	247101-8			更地	()	ほぼ整形	南東2m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域					
b	247113-2			建付地	()	ほぼ整形	南東3.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)					
c	247113-6			更地	()	不整形	西17m県道、東4m、北2m 三方路		都計外 土砂災害警戒区域 土砂災害特別区域					
d	247113-19			更地	()	ほぼ整形	西12m県道、南3m、東3m 三方路		「調区」 (70, 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	() 4,732	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,656	$[\frac{100}{67.8}]$	6,867	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0		6,870			
b	() 8,015	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,759	$[\frac{100}{110.4}]$	7,028	画地 0.0 行政 0.0		7,030			
c	() 7,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.2]}$	10,377	$[\frac{100}{150.2}]$	6,909	その他 0.0		6,910			
d	() 8,000	$\frac{100}{[60.0]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,333	$[\frac{100}{186.7}]$	7,141			7,140			
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 -0.13	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -33.0						
b	正常	%/月 -0.11	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 +40.0 その他 0.0	環境 -17.0						
c	正常	%/月 -0.11	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +30.0 その他 0.0	環境 +10.0						
d	親族間売買	%/月 -0.11	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +45.0 その他 0.0	環境 +25.0						
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 : 6,900 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
				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 (\quad 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	同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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 (\quad 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 I D
1	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 5	2700000058537-0000
2	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 6	2700000058538-0000
3	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 9	2700000058541-0000
4	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 1 0	2700000058542-0000
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		