

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） -16	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	4,900 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 1 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	鳥取市福部町八重原字堂ノ前 4 3 7 番				②地積 (㎡)	950	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項 特になし			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 1 1 m 県道	交通施設	福部駅南 2.6km	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	4,900 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、福部町を中心とする鳥取市の農家住宅地域及び隣接の岩美郡岩美町の農家住宅地域と判定した。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定されるが、その層は少なく、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地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特にならない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件はないため、収益価格の試算は断念した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。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、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。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対象基準地の標準価格 (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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。							
	前年標準価格 4,950 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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 -1.0 %	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	247101-3				更地	()	不整形	南西7.5m県道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域
b	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
c	247101-19				更地	()	ほぼ整形	東3.5m市道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域
d	247101-73				建付地	()	ほぼ整形	南西3m市道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域
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	() 3,100	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	3,142	$\frac{100}{[64.5]}$	4,871	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,870
b	() 4,732	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	4,656	$\frac{100}{[94.9]}$	4,906	画地 0.0 行政 0.0	4,910
c	() 5,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	4,920	$\frac{100}{[100.8]}$	4,881	その他 0.0	4,880
d	() 2,453	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	2,586	$\frac{100}{[52.6]}$	4,916		4,920
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 -3.0	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 -11.0 その他 0.0	環境 -26.0		
b	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 -5.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -13.0 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： 4,900 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	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

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	鳥取市福部町八重原字堂ノ前437番	2700000019996-0000
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） - 17	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	9,920,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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 1 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	鳥取市福部町湯山字土居 4 3 番 1 外				②地積 (㎡)	787	⑨法令上の規制等	(都) (70, 400)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (70, 240)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 100 m、南 150 m、北 150 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 24.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 ㎡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 4 m 市道	交通	福部駅西 4.4 km	法令	(都) (70, 240)
	⑤地域要因の将来予測	砂丘近くの民宿もみられる農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。												
(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	12,600 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市福部町及び隣接の岩美郡岩美町に農家住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも、国道 9 号を中心として広がる地域の関連が強い。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定されるが、その層は比較的少ないため、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地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し難い。								
	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/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件は殆どみられないため、収益価格の試算は断念した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。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、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。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対象基準地の標準価格 (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] 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,800 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] 地域要因に特段の変動はない。									
	②変動率		年間 -1.6 % 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	247031 - 8			更地	()	ほぼ長方形	南西5m町道、北西1.5m角地		(都) (70, 300)	
b	247103 - 25			更地	()	ほぼ整形	南東15.5m県道、西3m角地		(都) (70, 400)	
c	247101 - 75			更地	()	ほぼ長方形	北西5m私道中間画地		(都) (70, 300)	
d	247103 - 22			建付地	()	不整形	北西15m県道、西2m二方路		(都) (70, 400)	
e	247103 - 24			更地	()	ほぼ整形	北11m県道、北東4m角地		(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
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	() 12,696	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	18,241	$\frac{100}{[144.2]}$	12,650	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700
b	() 13,037	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	14,796	$\frac{100}{[116.8]}$	12,668	画地 0.0 行政 0.0	12,700
c	() 15,081	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	15,006	$\frac{100}{[120.8]}$	12,422	その他 0.0	12,400
d	() 17,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	19,406	$\frac{100}{[155.0]}$	12,520		12,500
e	() 18,617	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,887	$\frac{100}{[141.1]}$	12,677	$[\frac{100}{100}]$	12,700
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 -30.4	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 +2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	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 -15.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.1	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 +4.0 その他 0.0	環境 +38.0		
e	正常	%/月 -0.08	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +28.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 12,600 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
				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	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	鳥取市福部町湯山字土居43番1	2700000017557-0000
2	鳥取市福部町湯山字土居43番3	2700000017559-0000
3	鳥取市福部町湯山字岡畑130番	2700000017747-0000
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) -18), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,900 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12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26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 sections: (1) 基準地 (Location: 鳥取市河原町長瀬字大月69番15, Area: 162㎡, Regulations: (都)(70,400)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東50m, 西50m, 南50m, 北50m, Usage: 低層住宅地), (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 (Location: 方位 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 27,900 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), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (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	247083 - 59			建付地	()	袋地等	東15m市道、西2.5m二方路		(都) (70, 400)
b	247081 - 68			建付地	()	不整形	南西5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)
c	247083 - 67			更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
d	247083 - 68			更地	()	ほぼ長方形	東6m区画街路 中間画地		(都) (70, 360)
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	() 31,712	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	32,065	$\frac{100}{[119.3]}$	26,878	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,400
b	() 18,396	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	28,200	$\frac{100}{[103.0]}$	27,379	画地 +2.0 行政 0.0	27,900
c	() 27,180	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,854	$\frac{100}{[97.0]}$	27,685	その他 0.0	28,200
d	() 30,250	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,950	$\frac{100}{[109.0]}$	27,477		28,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$	

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +1.0
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

才比準価格決定の理由 [比準価格： 27,900 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"/>	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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。					

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	鳥取市河原町長瀬字大月69番15	2700005239311-0000
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) -19), 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 (2,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,600 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12日), (6) 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年6月26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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Trial Price), (8) 公示価格とした (Public Price), (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標準価格等 (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	247083 -31			更地	()	不整形	南12m県道、東2.5m角地		(都) (70,400)
b	247081 -63			底地	()	ほぼ台形	南2m道路、北2m二方路		(都) (70,240) 土砂災害警戒区域
c	247083 -58			建付地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		(都) (70,240)
d	247081 -64			更地	()	ほぼ台形	北東3.5m市道、 南西1.5m二方路		都計外
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	() 8,506	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	9,106	$\frac{100}{[120.4]}$	7,563	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,560
b	() 4,579 4,579	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,701	$\frac{100}{[74.4]}$	7,663	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,660
c	() 5,355	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,017	$\frac{100}{[76.6]}$	7,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,860
d	() 6,419	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,247	$\frac{100}{[85.2]}$	7,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,330
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	隣地購入	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -21.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他				

才比準価格決定の理由 [比準価格： 7,600 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 [\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) (\quad - \quad) %
	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 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 (\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ID
1	鳥取市河原町中井字前田273番3	2700005238485-0000
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) -20), 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 (3,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,200 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12日), (6) 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年6月26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 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Method), (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 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等の前 (Previous Year 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	247083 - 69			建付地	()	ほぼ長方形	西6.5m道路 中間画地		(都) (60, 200)
b	247083 - 61			建付地	()	ほぼ長方形	南西2.3m市道 中間画地		(都) (70, 240)
c	247083 - 65			更地	()	台形	北10m県道 中間画地		(都) (70, 400)
d	247081 - 65			建付地	()	ほぼ長方形	北東10m国道 中間画地		都計外
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	() 7,496	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,196	$\frac{100}{[88.0]}$	9,314	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,310
b	() 12,407	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,886	$\frac{100}{[117.6]}$	10,107	画地 0.0 行政 0.0	10,100
c	() 6,787	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,049	$\frac{100}{[90.5]}$	9,999	その他 0.0	10,000
d	() 14,661	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,485	$\frac{100}{[126.9]}$	11,414	その他 0.0	11,400
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	親族間取引	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	0.0	環境	-13.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	0.0	環境	+22.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			

才比準価格決定の理由 [比準価格 : 10,200 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				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 [] / 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"/>	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

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市河原町釜口字奥背戸631番	2700005215859-0000
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		