

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) -36), 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 (5,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 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), (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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Agricultural residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 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 (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 price, 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	247033 -48			建付地	()	不整形	北東2.2m道路 中間画地		「調区」 (70, 240)	
b	247113 -3			更地	()	不整形	北西5m市道、南 2m角地		「調区」 (70, 300)	
c	247113 -17			更地	()	長方形	南西7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	247113 -35			更地	()	ほぼ整形	東9m県道 中間画地		「調区」 (70, 400) 土砂災害警戒区域	
e	247113 -24			更地	()	長方形	東7m県道 中間画地		「調区」 (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	() 8,284	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[84.8]}$	12,089	$[\frac{100}{97.0}]$	12,463	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,500
b	() 10,940	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	11,031	$[\frac{100}{90.9}]$	12,135	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100
c	() 15,195	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,478	$[\frac{100}{124.8}]$	13,204	その他 0.0 [$\frac{100}{100}$]	13,200
d	() 12,239	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,080	$[\frac{100}{96.6}]$	12,505		12,500
e	() 12,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,116	$[\frac{100}{103.0}]$	11,763		11,800
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 -5.0 画地 -10.7	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	%/月 -0.11	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 -10.0	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 +20.0 その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.09	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 0.0 その他 0.0	環境 -8.0 その他 0.0		
e	正常	%/月 -0.09	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 0.0 その他 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 12,400 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	
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	市街化調整区域の農家住宅地域であり、賃貸の需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。よって、賃貸用不動産の建築を目論む需要者が見込まれず、需要者の行動を想定し得ないため適用が困難である。						

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ID
1	鳥取市上味野字上り立74番1	2700000119455-0000
2	鳥取市上味野字上り立74番3	2700000119457-0000
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) -37	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 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 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	1.0 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	鳥取市久末字東土居 2 1 7 番 1 外				②地積 (㎡)	781	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		「調区」(70,400) (その他) (70,270)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 35.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域内で郊外の農家集落地域である。格別の変動要因はなく、農家住宅等が建ち並び、今後も土地需要は減衰的と同傾向を維持してゆくものと予測する。									
(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		15,300 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、鳥取市の市街化調整区域及び非線引き都市計画区域一円と判定した。外部からの需要は少なく、主たる需要者は地縁的嗜好性に基づく個人需要が中心であり、その層は比較的少ない。また、郊外の農家集落の衰退傾向等により、対象基準地の属する不動産市場の減退が続いている。農家集落である古くから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。対象基準地は市街化調整区域の農家集落内で、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、取引市場の減退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。							
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。郊外の農家集落で、外部からの需要は少なく、衰退傾向にあり、需要は減衰的である。							
	前年標準価格 15,500 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	-1.3 %	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	247033-47			建付地	()	ほぼ長方形	北西10m県道、北東4m、南東4m三方路		「調区」(80,400)	
b	247033-49			更地	()	ほぼ長方形	南8m市道中間画地		「調区」(70,400)	
c	247033-48			建付地	()	不整形	北東2.2m道路中間画地		「調区」(70,240)	
d	247033-46			更地	()	不整形	北東2.5m道路、東2m角地		「調区」(70,240)土砂災害特別区域	
e	247101-79			建付地	()	不整形	東11m国道中間画地		「調区」(70,400)	
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	() 10,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,706	$\frac{100}{[83.4]}$	15,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,200
b	() 14,253	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,178	$\frac{100}{[133.1]}$	15,160	画地 0.0 行政 0.0	15,500
c	() 8,284	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[84.8]}$	12,089	$\frac{100}{[77.9]}$	15,519	その他 0.0	15,200
d	() 13,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,638	$\frac{100}{[83.3]}$	15,172	[$\frac{100}{100}$]	15,300
e	() 18,756	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19,479	$\frac{100}{[127.0]}$	15,338		
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 -0.07	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	隣地購入	%/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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 -5.0 画地 -10.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 15,300 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		
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

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市久末字東土居217番1	2700000266742-0000
2	鳥取市久末字東土居217番2	2700000266743-0000
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) -38), 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 (4,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,200 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 details table with multiple rows and columns including: (1) 所在地 (鳥取市国府町中郷字南土居287番4), (2) 地積 (384), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南東5.5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (鳥取5km), (9) 法令上の規制等 (調区70,400), (2) ①範囲 (東150m, 西150m, 南50m, 北250m), ②標準的使用 (農家住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約18.0m, 規模360㎡程度), (4) ④地域的特性 (特記事項: 既存の農家集落), (5) ⑤地域要因の将来予測 (市街化調整区域に存する農家住宅地域で、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。), (3) ④対象基準地の方位 (0.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,200 円/㎡), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏は、鳥取市国府町内の農家住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (市場参加者は、自用の住宅の取得を目論む個人であり、取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。), (8) ⑧公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) ⑨指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 12,400 円/㎡, 変動率 年間 -1.6%, 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	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	
b	247113-19			更地	()	ほぼ整形	西12m県道、南3m、東3m三方路		「調区」 (70, 400)	
c	247113-1			更地	()	ほぼ整形	南6m市道、東4m角地		都計外	
d	247113-40			更地	()	ほぼ整形	西4.7m市道 中間画地		1 中専 (60, 188) 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	() 7,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.2]}$	10,377	$[\frac{100}{87.4}]$	11,873	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,900
b	() 8,000	$\frac{100}{[60.0]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,333	$[\frac{100}{110.2}]$	12,099	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100
c	() 12,099	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,603	$[\frac{100}{85.9}]$	13,508	その他 0.0	13,500
d	() 12,031	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,448	$[\frac{100}{108.0}]$	12,452		12,500
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 -0.11	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 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 +8.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,200 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	市街化調整区域の農家住宅地域であり、賃貸の需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。よって、賃貸用不動産の建築を目論む需要者が見込まれず、需要者の行動を想定し得ないため適用が困難である。						

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ID
1	鳥取市国府町中郷字南土居287番4	2700000047839-0000
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） - 39	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 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 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	鳥取市若葉台南 3 丁目 2 4 1 番 「若葉台南 3 - 1 5 - 3」				②地積 (㎡)	283	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) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 250 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 19.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
	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	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		40,500 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、「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を中心に圏外からの流入も多い。大規模に開発された住宅団地であり、当初は人気があったが、丘陵地に位置しているため、高齢者には住みづらいことから近年売り出し物件も増加している。土地は 280 ㎡程度で 1, 150 万程度、新築の戸建住宅で 4, 150 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、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、法的に容積率が低く抑えられているため、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り、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 64,500 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [156.8]	[100] / 100	40,700					
(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] 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 41,000 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] 隣接した旧郡家町において宅地分譲が盛んに行われており、需要が減少気味である。						
	②変動率		年間 -1.2 % 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	247053-9				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等
b	247053-10				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等
c	247053-11				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等 鳥取新都市地区 低層住宅地区
d	247053-12				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、北西6m 準角地		1 低専 (60, 80) 地区計画等 鳥取新都市地区 低層住宅地区
e	247081-21				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等
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	() 43,173	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,094	$\frac{100}{[100]}$	42,094	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,100
b	() 39,282	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	37,960	$\frac{100}{[103.0]}$	36,854	画地 0.0 行政 0.0	36,900
c	() 43,926	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,179	$\frac{100}{[100]}$	43,179	その他 0.0	43,200
d	() 34,494	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,974	$\frac{100}{[100]}$	36,974		37,000
e	() 41,668	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	41,418	$\frac{100}{[98.0]}$	42,263	$[\frac{100}{100}]$	42,300
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 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 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 +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		
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 -2.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 40,500 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"/> 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	1 低専に属しており、その容積率等から収益物件が成立し難く賃貸市場は未成熟である。						

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 (\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	鳥取市若葉台南三丁目241番	2700000351051-0000
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		