

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

鑑定評価額	4,480,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	東伯郡北条町田井字屋敷257番				② 地積 (㎡)	411	⑨ 法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)	
	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				
	台形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅の中に一般住宅等が見られる既存住宅地域	南4m町道	水道 下水	下北条 1.1km				
(2) 近隣地域	① 範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 100m			② 標準的使用	戸建住宅地				
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 23.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④ 地域的特性	特記事項	緑辺部に一般住宅も散見される農家集落である。	街路	標準方位北、4m町道	交通施設	下北条駅北東 1.1km	法令規制 (都) (70,240)		
	⑤ 地域要因の将来予測	小売店舗閉店等により利便性は減少したが、周辺地域に目立った変化はない。教育機関に近接し、子育て環境は良好で今後とも一般住宅が増えていくものと予測する。地価水準はやや下落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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 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	同一需給圏は、平野部に位置する町内各所の農家集落で、周縁部には多くの一般住宅が混在し幹線道路への連続性が良好な利便性の高い住宅地域等であるが、北条地区は小売店舗等の生活利便施設が減少している。農家集落であり、一般住宅地としては画地規模がやや大きく、総額は450万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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、北条地区中心部の一般住宅が多い農家集落としての特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、行政機関の機能縮小、小売店舗の閉店等利便施設は減少したが、小中学校等に近接し良好な住環境を有していること等地域要因の状況を勘案し、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 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	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		標準化補正			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	琴浦（県） - 2						標準化補正			
	前年指定基準地の価格 14,200 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 [ ]	100 [ 128.4 ]	[ ] / 100	10,900				
(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 前年標準価格 11,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 北条地区では小売店舗、銀行等が閉店し、生活利便性が減少している。また、北条小中学校周辺等で小規模な宅地開発が見られる。					
	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 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[地域要因] 北条地区の中心的住宅地域であり、小中学校等に近く外縁部に一般住宅も見られる農家集落で、目立った地域要因の変動はない。					
	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	247061 -34				建付地	( )	袋地等	北東5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)
b	247062 -1				更地	( )	ほぼ正方形	南西4m町道、北西3.1m角地		(都) (70,240)
c	247062 -3				建付地	( )	ほぼ台形	南西3.3m町道、北東2.9m二方路		(都) (70,240)
d	247063 -28				更地	( )	ほぼ長方形	東6m町道、西2.9m二方路		(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	( ) 10,010	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	10,720	$\frac{100}{[100]}$	10,720	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	( ) 15,940	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	15,327	$\frac{100}{[120.2]}$	12,751	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,800
c	( ) 8,491	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	8,763	$\frac{100}{[87.9]}$	9,969	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,970
d	( ) 8,392	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	8,681	$\frac{100}{[86.5]}$	10,036	行政 0.0 その他 0.0	10,000
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 -0.05	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 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 0.00	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 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 -13.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -16.0		
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： 10,900 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡北栄町田井字屋敷257番	2701000251344-0000
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
北栄（県） - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	6,450 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24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	東伯郡北栄町北条島字城ノ内597番1				②地積 (㎡)	407	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			
	1:1.2	住宅W2	農家住宅が多い古からの住宅地域	北4m町道	水道 下水	下北条 1.4km			
						(都) (70,400)  (その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 100 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 18.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 410 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落であり、特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4 m 町道	交通施設	下北条駅南東 1.4km	法令規制	(都) (70,240)
	⑤地域要因の将来予測	北条地区の鉄道以南の山裾に位置する農家集落で、街路が狭く外部からの転入等は望めないが、目立った価格形成要因の変動はないものと予測する。地価水準はやや下落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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,450 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、町内各所の山寄り・海岸寄りの農家集落等である。画地規模は農家住宅地としてはやや小さい。値頃感はあるものの、外部からの転入等は少なく、集落外縁での個別開発、世帯分離等に伴う空き地の取得等が、農家集落内でも時折見られる。土地単価は低く、総額は260万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は町内の農家集落や既成住宅地域等と当該地域との地域的特性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、空き家等も見られるが、幹線道路背後の生活利便性が優る地域で、特に目立った衰退傾向も認められないこと等地域要因の変動状況を勘案し、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	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	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 北条地区では小売店舗、銀行等が閉店し、生活利便性が減少している。また、北条小中学校周辺等で小規模な宅地開発が見られる。				
	前年標準価格 6,500 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 集落内街路は狭いが、幹線道路への連絡性が良好な農家集落であり、目立った地域要因の変動はない。				
	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		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	公示価格 円/㎡	②変動率						
			年間 -0.8 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -33				更地	( )	ほぼ長方形	北4m町道、西3.8m角地		(都) (70,240)
b	247063 -36				更地	( )	不整形	南西5m町道、南東13.5m二方路		(都) (70,400)
c	247063 -37				更地	( )	不整形	南東4m道路中間画地		(都) (70,240)
d	247064 -3				更地	( )	ほぼ整形	南西5m町道、西4.5m角地		(都) (70,300)
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	( ) 4,425	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[65.7]}$	6,701	$\frac{100}{[109.1]}$	6,142	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,140
b	( ) 3,030	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[56.9]}$	5,283	$\frac{100}{[88.1]}$	5,997	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,000
c	( ) 6,480	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,973	$\frac{100}{[101.9]}$	6,843	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,840
d	( ) 7,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	7,629	$\frac{100}{[111.3]}$	6,854	行政 0.0 その他 0.0	6,850
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 -0.05	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 +6.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -38.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	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 -8.0 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 +4.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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： 6,450 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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 [ $\quad$ ] / 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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡北栄町北条島字城ノ内597番1	2701000247630-0000
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 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and a blank column. Values include 北栄（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,300 円/㎡), and two blank columns.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, and (7) 倍率. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月16日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 1.1倍.

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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (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	247062 - 2			更地	( )	ほぼ長方形	北西3.4m町道、北東4m角地		(都) (70, 240)	
b	247063 - 27			更地	( )	ほぼ正方形	東5m町道、西2.9m二方路		(都) (70, 300)	
c	247063 - 29			更地	( )	ほぼ長方形	南西4m道路、北西3m準角地		(都) (70, 240)	
d	247063 - 32			建付地	( )	ほぼ整形	東3m町道中間画地		(都) (70, 240)	
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	( ) 16,020	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 103.0 ]}$	15,553	$\frac{100}{[ 120.0 ]}$	12,961	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,000
b	( ) 8,375	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.7 ]}$	8,664	$\frac{100}{[ 95.6 ]}$	9,063	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,060
c	( ) 10,870	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 93.8 ]}$	11,588	$\frac{100}{[ 113.7 ]}$	10,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,200
d	( ) 8,206	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	8,401	$\frac{100}{[ 93.1 ]}$	9,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,020
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 0.00	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 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	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 -8.0 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 +16.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -4.0		
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： 10,300 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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 [ $\quad$ ] / 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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡北栄町下神字トウ立732番4	2701000249334-0000
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
北栄（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	東伯郡北栄町西園字稲場845番3				②地積 (㎡)	357	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 200 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 20.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に小規模開発された住宅団地が散在する地域である。	街路	基準方位北、10 m町道	交通施設	由良駅北東 950m	法令規制	(都) (70,400)		
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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、町内の開発された分譲住宅地及び「由良宿」地区を中心とする既成一般住宅地域である。核家族等の個人を中心に根強い需要があり、畑地等から宅地へと転換された個別開発、開発業者による小規模な住宅団地の造成、中古住宅の取引等が見られる。画地規模が一般住宅地としてはやや大きく、総額は700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は代替・競合関係にある分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を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、長期金利の動向が懸念されるが、近隣地域周辺では毎年一般住宅が増え、空き地は減少していること等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 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
	琴浦（県） - 2										
(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	19,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道周辺で一般住宅等が増える反面、背後の中山間地では高齢化・人口減少が進む。 [地域要因] 北条道路の整備に伴い周辺道路の改良工事が進捗中で、今後も近隣地域周辺の住環境が向上し、一般住宅が増えることが期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	0.0%	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	247061 -35				建付地	( )	長方形	南西6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	247061 -36				貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北10m町道、西 2.2m角地		(都) (70,400)
c	247061 -38				建付地	( )	ほぼ長方形	北4m私道、西 2.5m角地		(都) (70,240)
d	247063 -42				建付地	( )	ほぼ正方形	北西6m町道 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	( ) 16,646	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,545	$\frac{100}{[110.4]}$	21,327	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,300
b	( ) 11,339	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,711	$\frac{100}{[100]}$	18,711	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,700
c	( ) 18,148	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	18,924	$\frac{100}{[100]}$	18,924	街路 0.0 交通・接近 -4.0 環境 +15.0	18,900
d	( ) 16,864	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,738	$\frac{100}{[110.4]}$	16,973	街路 0.0 交通・接近 -4.0 環境 +15.0	17,000
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 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	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 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 -6.0 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		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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： 19,000 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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 [ $\quad$ ] / 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	町の中心的な既成住宅地域であるが、事業所等はなく、人口も減少していることから、賃貸市場は未成熟であり、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	東伯郡北栄町西園字稲場845番3	2701000569512-0000
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
北栄（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 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24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	東伯郡北栄町瀬戸字老町田45番5				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に、一般住宅と農地とが見られる地域である。	街路	標準方位北、5.5 m町道	交通施設	由良駅南東 2.3km	法令規制	(都) (70,330)	
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,500 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、町内平野部の幹線道路沿いやその背後の一般住宅が多く見られる既成住宅地域等である。また、近隣地域周辺は旧大誠村の中心地であり、一般住宅のほか郵便局、病院、店舗兼住宅等が多く集積しており、拠点集落としての機能は現在も維持している。画地規模が一般住宅地としては大きく、総額は500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は町内の一般住宅地も見られる既成住宅地域等から取引事例を収集し、拠点機能を有する近隣地域の地域的特性と十分比較考量して求めたもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、生活関連施設が集積し、一般住宅が多く見られる既成住宅地域であることを考慮し、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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 +3.0 交通 +10.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,200 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 [ ]	100 [ 147.3 ]	[ 100 ] / 100	9,510				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 9,600 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道周辺で一般住宅等が増える反面、背後の中山間地では高齢化・人口減少が進む。 [地域要因] 病院、郵便局等拠点集落の機能を有しており、県道が整備され、周縁部に一般住宅が建ちつつあるが、目立った地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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	247063 -26				更地	( )	ほぼ長方形	北西5m町道、北東4.5m、南東2.5m、南西6m四方路		(都) (80,360)
b	247063 -30				更地	( )	正方形	南東5m道路中間画地		(都) (70,300)
c	247063 -39				更地	( )	ほぼ正方形	南4.5m町道中間画地		(都) (70,270)
d	247064 -2				更地	( )	ほぼ長方形	東3.5m町道中間画地		(都) (70,240)
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	( ) 10,600	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	12,018	$\frac{100}{[109.2]}$	11,005	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,000
b	( ) 8,886	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[65.7]}$	13,444	$\frac{100}{[135.7]}$	9,907	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,910
c	( ) 9,700	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,642	$\frac{100}{[110.0]}$	8,765	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,770
d	( ) 6,440	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	6,427	$\frac{100}{[77.2]}$	8,325	行政 0.0 その他 0.0	8,330
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 -0.07	街路 0.0 画地 -13.3	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 +6.0		
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
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： 9,500 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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 [ $\quad$ ] / 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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡北栄町瀬戸字老町田45番5	2701000579335-0000
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
北栄（県） -6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	3,310,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 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24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	東伯郡北栄町下種字天神前577番2				②地積 (㎡)	618	⑨法令上の規制等	都計外 (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				
	1.2:1	住宅W2	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南東11m県道	水道 下水	由良 4.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 700 m、南 700 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項	県道沿いに広がる農地の中に農家住宅が散在する既存住宅地域である。	街路	基準方位北、11m県道	交通施設	由良駅南西 4.5km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	町中心部から遠い谷筋に形成された中山間地の農家集落であり、目立った戸数の減少等はないが、長期的には徐々に衰微していくと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、町内に多い海寄りや山寄りの農家集落である。町の空き家対策もあり、値頃感から建物の良好な中古住宅や街路条件の良い土地の取引が散見される。しかし、近隣地域を含めた中山間地は長期的な衰退傾向が続いており、空き家も目立ち需要は弱い。農家住宅の敷地であり、画地規模は大きく、総額は330万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。中山間地の取引事例は少なくなっているが、町内の類似する農家集落から比準価格を求めており、幹線道路沿いで中山間地に存する農家集落としての近隣地域の特性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、目立った地域要因の変動も見受けられないが、長期的な衰退傾向等を勘案し、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 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	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
	標準地番号	-	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100				
	公示価格	円/㎡								
(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	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		前年標準価格 5,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	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/㎡		[一般的要因] 大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道周辺で一般住宅等が増える反面、背後の中山間地では高齢化・人口減少が進む。 [地域要因] 町中心部から遠い谷筋の農家集落であるが、道路が整備され、各種施設への時間的距離は短く、目立った地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-0.9%	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	247061-31				更地	( )	不整形	南東3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	247061-42				更地	( )	不整形	北西3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	247063-33				更地	( )	ほぼ長方形	東4m道路 中間画地		(都) (70, 240)
d	247063-34				更地	( )	ほぼ長方形	南西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
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	( ) 3,222	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[59.9]}$	5,352	$\frac{100}{[98.8]}$	5,417	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,420
b	( ) 2,425	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[54.7]}$	4,424	$\frac{100}{[98.8]}$	4,478	画地 0.0 行政 0.0	4,480
c	( ) 6,484	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,984	$\frac{100}{[109.9]}$	6,355	その他 0.0	6,360
d	( ) 3,103	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[55.7]}$	5,521	$\frac{100}{[107.0]}$	5,160	[ $\frac{100}{100}$ ]	5,160
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
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 -0.05	街路 0.0 画地 -34.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -40.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	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 -8.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -39.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 +6.0		
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： 5,350 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					農家集落であり、既成宅地化しており、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 [ $\quad$ ] / 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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡北栄町下種字天神前577番2	2701000517592-0000
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		