

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 4,670,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月19日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1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 | 西伯郡伯耆町大原字ウトロ579番1 | | | | ②地積 (㎡) | 791 | 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) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 250 m、南 250 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 31.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | ④地域的特性 | | 特記事項 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 伯耆町中心部からやや離れた中山間地に位置する県道沿いの農家集落地域であり、地域要因の動向は変わらず、近隣地域は緩やかな衰退傾向が継続していくものと予測される。 | | | | 特になし | | 街路 基準方位：北 6 m 県道 交通 岸本駅東 4.7km 施設 法令 都計外 規制 | | | |
| (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 | 5,900 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、伯耆町内に農家住宅地域の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、伯耆町中心部からやや離れた中山間地の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、土地需要は弱い。農家住宅が多い古くからの住宅地域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し。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は伯耆町の中山間地の農家住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての標準価格 | 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 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 郡部の農家集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 6,000 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 -1.7 % | 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 | 237103 - 56 | | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西5m町道、北4m角地 | | 都計外 |
| b | 237103 - 61 | | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西3m町道 中間画地 | | 都計外 土砂災害警戒区域 |
| c | 237101 - 45 | | | | 建付地 | () | 不整形 | 南西2m町道、北東5m 二方路 | | 都計外 |
| d | 237103 - 52 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4m町道、東2m、西3m 三方路 | | 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 | () 7,828 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 7,996 | $\frac{100}{[130.5]}$ | 6,127 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 6,130 |
| b | () 3,300 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{94.6}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | 3,122 | $\frac{100}{[52.9]}$ | 5,902 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,900 |
| c | () 4,016 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{99.2}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | 4,687 | $\frac{100}{[81.1]}$ | 5,779 | その他 0.0 | 5,780 |
| d | () 3,735 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{98.3}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 3,600 | $\frac{100}{[62.4]}$ | 5,769 | | 5,770 |
| 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 -2.1 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 +3.0 その他 0.0 | 環境 +28.0 | | |
| b | 正常 | %/月 -0.12 | 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 -2.0 その他 0.0 | 環境 -42.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 画地 -15.0 | 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 -2.0 その他 0.0 | 環境 -11.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.12 | 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 -5.0 その他 0.0 | 環境 -33.0 | | |
| 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 : 5,900 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"/> 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 | 伯耆町の農家住宅地域であり、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 (\quad 円/㎡) | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,020,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月19日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1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 | 西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三46番7外 | | | | ②地積 (㎡) | 264 | 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) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150 m、西 150 m、南 300 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 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 260 ㎡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 | JR岸本駅及び駅周辺の商店街、町役場等に近い利便性良好な伯耆町中心部の既成住宅地域であるが、新規分譲地との競合等により、土地需要はやや低調なまま推移するものと予測される。 | | | | 街路 | | 基準方位：北 5 5 m 町道 | | | |
| (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 +1.0 | | | | | |
| (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 | 同一需給圏を、伯耆町中心部周辺に既成住宅地域の存する圏域と判定した。伯耆町中心部に立地し、商業施設・町役場等への接近性、米子市方面へのアクセスともに良好であり、他地域からの転入も期待できる。立地条件等は良好であるが、新興住宅地との競合等もあり、いまだ地価水準は緩やかな下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で500万円前後と思慮する。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は既成住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、伯耆町中心部であるが、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての価格 | 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 14,200 円/㎡ | [98.6] / 100 | 100 / [100] | 100 / [74.4] | [101.0] / 100 | 19,000 | | | | | |
| (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] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地との競合等により、郡部の既成住宅地域への需要はやや弱い。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | ④ 変動状況 | | [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 19,200 円/㎡ | | ⑤ 変動状況 | | [個別的要因] 個別的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 | | ⑥ 変動状況 | | | | | | | | | |
| □代表標準地 □標準地 | | ⑦ 変動状況 | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | ⑧ 変動状況 | | | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | ⑨ 変動状況 | | | | | | | | | |
| 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 | 237101 -12 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南10m県道、東3m角地 | | 都計外 | |
| b | 237101 -57 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北11.5m道路、西4m角地 | | 都計外 | |
| c | 237103 -68 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西9m国道中間画地 | | 都計外 | |
| d | 237103 -55 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北4m町道中間画地 | | 都計外 | |
| e | 237103 -69 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南西5.5m町道中間画地 | | 都計外 | |
| 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 | () 12,181 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.8}{100}]$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$ | 18,914 | $\frac{100}{[100.7]}$ | 18,783 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 19,000 | |
| b | () 22,686 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 22,025 | $\frac{100}{[116.6]}$ | 18,889 | 画地 +1.0 行政 0.0 | 19,100 | |
| c | () 12,848 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.2}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 15,771 | $\frac{100}{[85.5]}$ | 18,446 | その他 0.0 | 18,600 | |
| d | () 15,928 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 15,928 | $\frac{100}{[81.9]}$ | 19,448 | | 19,600 | |
| e | () 15,099 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.2}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 14,680 | $\frac{100}{[79.2]}$ | 18,535 | $[\frac{101.0}{100}]$ | 18,700 | |
| 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 -0.12 | 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 +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 +3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +6.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +10.0 | | | |
| c | 正常 | %/月 -0.12 | 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 -17.0 | | | |
| 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 -2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -5.0 その他 0.0 | 環境 -12.0 | | | |
| e | 正常 | %/月 -0.12 | 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 -20.0 | | | |
| オ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 | | 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"/> 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 | 伯耆町の既成住宅地域であり、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

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 3,230,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月19日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5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 | 西伯郡伯耆町小林字南原上691番7 | | | | ②地積 (㎡) | 610 | ⑨法令上の規制等 | 都計外 | | | | | |
| | 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) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 500 m、西 300 m、南 400 m、北 100 m | | | | ②標準的使用 | 別荘地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位：北 6 m 私有道 | 交通施設 | 岸本駅南東 8km | 法令規制 | 都計外 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 大山山麓に開発された別荘地域であり、地価水準は静態的に推移している。地域要因については、概ね現在の環境を維持して推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 別荘地 | | | | | (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 | 5,300 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | | | | |
| | 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、大山山麓に開発された別荘地域が存在する圏域と判定した。主たる需要者は、別荘取得目的の個人、福利厚生施設取得目的の法人等が中心である。以前の地価水準は堅調に推移していたが、ここ最近では静態的な動きとなっている。建物のグレードや意匠による個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は伯耆町の別荘地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての標準価格 | 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 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 価格形成要因の | | [一般的要因] 物価上昇、国際情勢等の先行き不透明感により、不動産市場は不安定・不確実な状況にあり、今後の動向に留意する必要がある。 | | | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,300 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 0.0 % | 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 | 237103 - 54 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5m私道、北東5m角地 | | 都計外 | |
| b | 237101 - 32 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北5m町道、南5m二方路 | | 都計外 | |
| c | 237103 - 59 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東5m私道中間画地 | | 都計外 | |
| d | 237103 - 60 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東5.5m私道、北5.5m角地 | | 都計外 | |
| e | 237103 - 67 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西4m町道中間画地 | | 都計外 | |
| 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 | () 4,141 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 4,020 | $\frac{100}{[73.5]}$ | 5,469 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 5,470 | |
| b | () 5,396 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 5,290 | $\frac{100}{[100]}$ | 5,290 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,290 | |
| c | () 5,281 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 5,281 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 5,334 | その他 0.0 | 5,330 | |
| d | () 5,253 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 5,051 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 5,102 | | 5,100 | |
| e | () 5,094 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 5,094 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 5,306 | $[\frac{100}{100}]$ | 5,310 | |
| 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 0.0 | 環境 -25.0 | | | |
| b | 正常 | %/月 0.00 | 街路 0.0 画地 +2.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +1.0 | | | |
| c | 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 -1.0 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 +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 0.0 | | | |
| 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 -2.0 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 : 5,300 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 | | 既成の別荘地であり、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"/> 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 | | 伯耆町の別荘地域であり、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 (\quad) 円/㎡ | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (伯耆(県) -4), 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 (4,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月19日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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: (1) 基準地 (Location: 西伯郡伯耆町大殿字寺ノ上1218番24, Area: 296㎡), (2) 近隣地域 (Shape: ほぼ正方形, Scale: 300㎡程度), (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: +2.0), (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏を有し), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は伯耆町の住宅団地に所在し), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格: 15,300 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号: 南部(県) - 3, 前年指定基準地の価格: 14,200 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格: 15,300 円/㎡, 変動率: 0.0%)

| (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 | 237103 -62 | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東6m町道 中間画地 | | 都計外 | | |
| b | 237101 -12 | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南10m県道、東3m角地 | | 都計外 | | |
| c | 237103 -68 | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西9m国道 中間画地 | | 都計外 | | |
| d | 237103 -55 | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北4m町道 中間画地 | | 都計外 | | |
| e | 237103 -69 | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南西5.5m町道 中間画地 | | 都計外 | | |
| 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 | () 15,472 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 15,472 | $\frac{100}{[105.1]}$ | 14,721 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 15,000 | |
| b | () 12,181 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.8}{100}]$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$ | 18,914 | $\frac{100}{[125.6]}$ | 15,059 | 画地 +2.0 行政 0.0 | 15,400 | |
| c | () 12,848 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.2}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 15,771 | $\frac{100}{[101.8]}$ | 15,492 | その他 0.0 | 15,800 | |
| d | () 15,928 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 15,928 | $\frac{100}{[110.0]}$ | 14,480 | $[\frac{102.0}{100}]$ | 14,800 | |
| e | () 15,099 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.2}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 14,680 | $\frac{100}{[96.7]}$ | 15,181 | | 15,500 | |
| 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 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +15.0 | 画地 -9.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -5.0 | 画地 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 -1.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -7.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 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"/> 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 | | 伯耆町の住宅団地であり、収益物件が殆どなく、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 (\quad) 円/㎡ | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,550 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 19 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 1 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 | 西伯郡伯耆町古市字下東屋敷 3 9 5 番 1 | | | | ②地積 (㎡) | 705 | 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) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | | 特記事項 | | | |
| | ④地域的要因の将来予測 | 当該地域は山間の農家集落地域であり、地域要因の動向は変わらず、近隣地域は緩やかな衰退傾向が継続していくものと予測される。 | | | | 交通施設 | | 伯耆溝口駅南 2.7km 法令規制 | | | |
| (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 | 3,550 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、伯耆町及び隣接の南部町に農家住宅地域の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、山間部の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域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。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は伯耆町山間部の農家住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての標準価格 | 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 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] 郡部の農家集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 3,600 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 | -1.4 % | 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 | 237103-57 | | | | 更地 | () | 不整形 | 北東8m県道、北西2.5m角地 | | 都計外 |
| b | 237103-61 | | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西3m町道中間画地 | | 都計外 土砂災害警戒区域 |
| c | 237101-45 | | | | 建付地 | () | 不整形 | 南西2m町道、北東5m二方路 | | 都計外 |
| d | 237103-52 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4m町道、東2m、西3m三方路 | | 都計外 |
| e | 237103-53 | | | | 更地 | () | 不整形 | 西3m町道中間画地 | | 都計外 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 | () 5,621 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{95.9}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 5,501 | $\frac{100}{[160.7]}$ | 3,423 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 3,420 |
| b | () 3,300 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{94.6}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 3,122 | $\frac{100}{[91.1]}$ | 3,427 | 画地 0.0 行政 0.0 | 3,430 |
| c | () 4,016 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.2}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | 4,687 | $\frac{100}{[129.5]}$ | 3,619 | その他 0.0 | 3,620 |
| d | () 3,735 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.3}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 3,600 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 3,636 | | 3,640 |
| e | () 2,247 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.3}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[55.2]}$ | 4,001 | $\frac{100}{[110.0]}$ | 3,637 | $[\frac{100}{100}]$ | 3,640 |
| 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 -0.12 | 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 +4.0 行政 0.0 | 交通・接近 +3.0 その他 0.0 | 環境 +50.0 | | |
| b | 正常 | %/月 -0.12 | 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 +1.0 その他 0.0 | 環境 -8.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 画地 -15.0 | 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 +35.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.12 | 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 +1.0 | | |
| e | 正常 | %/月 -0.12 | 街路 0.0 画地 -44.8 | 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 +10.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | [比準価格: 3,550 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"/> 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) (\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 | 伯耆町の農家集落地域であり、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 (\quad 円/㎡) | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ