

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
大山（県） 5-1	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,710,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月26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						倍率種別

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	西伯郡大山町國信字笠原543番6外				②地積 (㎡)	152	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 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	J R 大山口駅前	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	大山口駅前の商業地域で、周辺地域の人口は増加傾向であるが、駅前商業地域としては大きな変化はない。今後も土地価格は緩やかな下落傾向と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			17,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡								
	原価法	積算価格			/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大山町及び隣接する米子市淀江町の商業地域一円と判定した。典型的な需要者は、大山町内に地縁性を有する個人、個人事業者で他圏域からの参入は少ないと史料する。大型ショッピングタウンへの顧客流出は否めず、活発な宅地需要の効果が駅前商業地域へあまり波及していない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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			③価格変動要因		[一般的要因] 物価上昇が続き、実質賃金が低下しており不動産需要全体は弱い動きが見られる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,100 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。 [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	247083 -19			建付地	()	不整形	西9m町道 中間画地		都計外
b	247083 -7			更地	()	台形	北西15m国道 中間画地		都計外
c	247091 -80			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道 中間画地		都計外
d	247091 -81			建付地	()	長方形	北東6.5m町道、 南西7.5m 二方路		都計外 土砂災害特別区域 集団施設地区
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	() 16,482	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,864	$\frac{100}{[95.0]}$	17,752	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,800
b	() 15,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,845	$\frac{100}{[79.2]}$	18,744	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,700
c	() 13,357	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,183	$\frac{100}{[74.3]}$	17,743	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,700
d	() 13,701	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,756	$\frac{100}{[110.1]}$	17,035	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	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 -0.10	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 -1.0
			画地 -5.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0
			画地 -3.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 +22.0
			画地 +3.0	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: 17,800 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地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"/> 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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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 (\quad 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

4 不動産ID

大山(県) 5-1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町國信字笠原543番6	2702000888653-0000
2	西伯郡大山町國信字笠原543番38	2702000888663-0000
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		