

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

鑑定評価額	6,320,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	東伯郡琴浦町大字保字宇塚 8 番 2				②地積 (㎡)	336	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)				
	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 50 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	浦安駅 南西 600m	法令規制	(都) (70,360)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅、公共施設等への接近性に恵まれた既成住宅地域。保地区（1区～3区）ではこの1年間で人口1人減少、世帯数1世帯減少。人口減少を背景として、地価は下落傾向が続くと見られる。											
(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 18,800 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、狭義では旧東伯町内の既成住宅地域。広義では郊外住宅地域を含む旧東伯町の住宅地域全域。広義の圏域での需要者は旧東伯町に地縁、血縁を有する若い層の一次取得者が中心。ただ、既成住宅地域では人口減少を背景に需要は低調。一方で、町が分譲する住宅団地では定期借地権の導入が浸透して優良な住宅地が形成されつつある。価格帯は、土地は300万円～600万円程度、土地・建物の複合不動産は総額で2,500万円前後と見られる。												
(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のため積算価格の試算は不可能、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、活用の適否等）するとともに、説得力に係る判断（地域分析等の結果と手法との適合性等）を行うとともに、指定基準地価格を規準とした価格との均衡にも留意して、対象基準地の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		
	琴浦（県） - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [78.3]	[100] / 100	18,800							
(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] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。									
	■継続 □新規			[地域要因] 人口減少が継続しており需要低調。また、需要が既成住宅地域から新興住宅地域へと向かっている。									
	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			[個別的要因] 特になし。									
	前年標準価格	19,000 円/㎡											
	①代表標準地 標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	-1.1 %	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	207012-8			建付地	()	ほぼ長方形	西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
b	207013-14			建付地	()	不整形	南16m県道、西3.2m角地		(都) (70, 400)	
c	207011-44			建付地	()	不整形	北3m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	207011-37			更地	()	ほぼ台形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	207013-16			更地	()	ほぼ整形	北5.5m町道、西5m、南東5m三方路		(都) (80, 330)	
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	() 15,408	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,928	$\frac{100}{[100]}$	18,928	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,900
b	() 19,298	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[89.6]}$	21,258	$\frac{100}{[113.4]}$	18,746	画地 0.0 行政 0.0	18,700
c	() 3,053	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[26.6]}$	11,420	$\frac{100}{[60.4]}$	18,907	その他 0.0	18,900
d	() 4,213	$\frac{100}{[50.0]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[49.0]}$	17,024	$\frac{100}{[90.0]}$	18,916		18,900
e	() 9,486	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	10,692	$\frac{100}{[60.0]}$	17,820	$[\frac{100}{100}]$	17,800
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 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	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 -10.4	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -46.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -50.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -20.0	環境 -18.0		
d	売急ぎ	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -30.0	街路 0.0 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 -12.7	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 -4.0 その他 -25.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,800 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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 (\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	
琴浦（県） -2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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		東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側 1 7 5 6 番				②地積 (㎡)	265	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) (70, 400) (その他) (70, 390)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 250 m、南 50 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 8.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項		海浜の古くからの既成住宅地域。	
	⑤地域要因の将来予測		既成住宅地域。八橋 6 区。嘗ての商的色彩は薄れ、人口減、高齢化等により空き家も見られる。ただ、この 1 年間で人口 ± 0 人（前年 ▲ 4 人）、世帯数 ± 0 世帯（同 ▲ 2 世帯）。需要弱く、地価は下落基調継続と予測。									
(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		14,700 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、狭義では旧東伯町内の八橋地区を中心とした既成住宅地域。広義では郊外住宅地域を含む旧東伯町の住宅地域全域。広義の同一需給圏での需要者は旧東伯町に地縁、血縁を有する一次所得者が中心。ただし、既成住宅地域への需要は総じて低調。一方で、町、県が分譲する住宅団地では定期借地権が導入されており、宅地確保が容易になり地域が熟成しつつある。価格帯は、土地は 300 万円～600 万円程度、土地・建物は総額で 2,500 万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は既成住宅地域であるため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を十分に再吟味（資料の選択、活用の適否等）するとともに、説得力に係る判断（地域分析等の結果と地域格差との適合性等）を行い、かつ、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向について留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上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	<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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。						
	前年標準価格		14,900 円/㎡			[地域要因] 人口、世帯数の減少が続く需要が先細っている。引き続き社会的・経済的位置の低下が継続。八橋 6 区では 5 年間で 21 人、4 世帯減少。						
	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			[個別的要因] 特になし。						
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	207013-17				建付地	()	ほぼ長方形	北6.5m県道、東1.8m角地		(都) (70, 390)
b	207013-15				建付地	()	ほぼ整形	北6m県道中間画地		(都) (70, 360)
c	207011-38				更地	()	ほぼ台形	北西6m町道中間画地		(都) (70, 360)
d	207011-39				更地	()	ほぼ台形	南13.5m国道、西5m準角地		(都) (80, 400)
e	207013-13				建付地	()	不整形	南東8m町道、北西4.5m二方路		(都) (80, 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	() 4,651	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[65.1]}$	14,060	$\frac{100}{[100]}$	14,060	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,100
b	() 9,816	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	14,739	$\frac{100}{[100]}$	14,739	画地 0.0 行政 0.0	14,800
c	() 11,494	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	12,141	$\frac{100}{[82.2]}$	14,770	その他 0.0	14,700
d	() 15,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,252	$\frac{100}{[97.2]}$	14,663		
e	() 15,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	20,065	$\frac{100}{[134.3]}$	14,940	$[\frac{100}{100}]$	14,900
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 -27.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -10.0	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 -28.0	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 -0.10	街路 0.0 画地 -5.9	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 -7.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.2	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 +9.0 その他 +15.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,700 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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

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

鑑定評価額	2,040,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下139番				②地積 (㎡)	184	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)(70,400) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 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 21.0 m、奥行 約 8.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	旧県道沿いの古くからの住宅地域。	街路	標準方位北、7 m 町道	交通施設	浦安駅 南 2.3 km	法令規制	(都)(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域。この1年間で人口8人、世帯数2世帯減少。前年はいずれも増減なし。ここ5年間では6人減少、1世帯数増加。人口が微減傾向。												
(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		11,100 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、琴浦町内の主に旧東伯町内で農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域。農家集落で旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入するものは殆ど見られない。需要者は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心。人口の減少、高齢化の進行等により、需要は極めて低調で、地価は坪当たり3万円～5万円程度、画地規模は多様であり総額の把握は困難。土地・建物の複合不動産が新規で供給されることはほとんどない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は古くからの住宅地域であるため、積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、事例資料の規範性、各試算過程を再吟味するとともに、説得力に係る判断を行い、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡、近隣地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上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			
	琴浦（県） - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [131.8]	[100] / 100	11,300								
(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] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。									
	■継続 □新規 前年標準価格 11,300 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		[地域要因] 旧態依然とした状態が継続。近隣地域である「三保」の人口は、微減傾向が続いている。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特になし。									
②変動率		年間 -1.8 %	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	207013-7				更地	()	ほぼ長方形	北東10.5m県道 中間画地		(都) (70, 400)
b	207012-13				更地	()	ほぼ長方形	北5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
c	207012-12				建付地	()	ほぼ整形	北6m県道 中間画地		(都) (70, 360)
d	207011-35				建付地	()	ほぼ長方形	南6m県道 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	() 20,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	19,700	$\frac{100}{[169.7]}$	11,609	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,600
b	() 20,710	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	20,606	$\frac{100}{[180.7]}$	11,403	画地 0.0 行政 0.0	11,400
c	() 9,281	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	14,005	$\frac{100}{[125.8]}$	11,133	その他 0.0	11,100
d	() 3,535	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[59.8]}$	13,934	$\frac{100}{[125.8]}$	11,076		11,100
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 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 0.0 その他 +30.0	環境 +22.0		
b	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 +13.0 その他 +30.0	環境 +23.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.9	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 +21.0		
d	売急ぎ	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -40.2	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 +21.0		
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 : 11,100 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
琴浦 (県) - 4	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	東伯郡琴浦町大字赤碓字東條 1 5 1 9 番				②地積 (㎡)	312	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) (70,400) (その他) (70,360)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 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 7.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は菊港に近く、建物が密集した既成住宅地域。この 1 年間で人口は 1 人増の 6 6 人、世帯数は ± 0 であるが、この 5 年間で 1 0 人減、2 世帯減。地価は下落基調が継続すると思料される。								
(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	14,600 円/㎡		標準化補正	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
	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、狭義では赤碓から八橋にかけての海岸沿いの既成住宅地域。広義では琴浦町内の普通住宅地域。狭義の同一需給圏内は古くからの住宅地域であるため、圏域に地縁、血縁を有する個人の取引が中心であり、外部からの新規参入は殆ど見られない。人口減、高齢化等により需要は低調。価格帯は土地は 3 0 0 万円～ 5 0 0 万円、土地・建物は総額で 2, 5 0 0 万円程度までと考察されるが、新築建物付の複合不動産が市場に供給されることはほとんどない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は既存住宅地域であるため積算価格の試算は不可能。また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を十分に再吟味 (資料の選択、活用の適否等) するとともに、地域分析等の結果と地域格差との適合性等説得力に係る判断を行い、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡等について留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 規準とした公示価格	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	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	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
(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
	琴浦 (県) - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	[100] / 100	14,600	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
(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] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。					
	■継続 □新規		前年標準価格 14,800 円/㎡		[地域要因] 一見すると昔ながらの佇まいが継続しており地域要因の変化は見られない。が、人口減少、高齢化が進行している。					
	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		[個別的要因] 特になし。					
標準地番号		-		②変動率		年間 -1.4 % 半年間 %				
公示価格 円/㎡										

(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	207011 - 39			更地	()	ほぼ台形	南13.5m国道、西5m準角地		(都) (80, 400)	
b	207013 - 13			建付地	()	不整形	南東8m町道、北西4.5m二方路		(都) (80, 400)	
c	207012 - 11			更地	()	ほぼ正方形	北6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
d	207011 - 40			更地	()	ほぼ台形	北東6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
e	207011 - 41			更地	()	ほぼ台形	南西6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
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	() 15,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,252	$\frac{100}{[98.2]}$	14,513	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,500
b	() 15,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	20,065	$\frac{100}{[135.5]}$	14,808	画地 0.0 行政 0.0	14,800
c	() 13,606	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,456	$\frac{100}{[93.1]}$	14,453	その他 0.0	14,500
d	() 20,099	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,099	$\frac{100}{[143.0]}$	14,055		14,100
e	() 21,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,683	$\frac{100}{[143.0]}$	15,163	$[\frac{100}{100}]$	15,200
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 +5.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.2	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 +10.0 その他 +15.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +25.0	環境 +10.0		
e	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +25.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,600 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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

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

鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西 7 6 1 番 5				②地積 (㎡)	496	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) (70,400) (その他) (70,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 300 m、南 50 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 17.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 470 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	標準方位北、5 m 県道	交通	赤碓駅 西 1 km	法令	(都) (70,300)
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの古くからの農家集落。八幡 (下市) は R 2. 4 月末現在、人口 2 5 2 人 (前年比 7 名減)、1 0 0 世帯 (同 1 世帯減)。過去 5 年間も減少継続。同じような状況が継続する思料され、地価は下落基調と予測。												
(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	9,700 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、琴浦町内のとりわけ旧赤碓町内の農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入するものは殆ど見られない。仮に見られたとしても需要者の属性は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心。また、人口の減少、高齢化の進行、居住環境の良好な分譲地への需要のシフト等から需要は極めて低調。地価は坪当たり 3 万円～5 万円、土地及び建物の複合不動産の価格帯を見いだすことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は古くからの農家集落であるため積算価格の試算は不可能である。また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味するとともに、地域分析等の結果と要因格差との適合性等説得力に係る判断を行い、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡等について留意した結果、対象基準地の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			
	琴浦 (県) - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [150.8]	[100] / 100	9,750								
(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] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。									
	前年標準価格 10,000 円/㎡				[地域要因] 人口、世帯数の減少が続いている。この 1 年間の人口の減少率は町平均を超える。世帯数は町は増加、近隣地域は減少。									
	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] 特になし。									
②変動率		年間 -3.0 %	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	207011 -43				建付地	()	ほぼ整形	南7.5m県道 中間画地		(都) (70,360)
b	207013 -12				更地	()	台形	南西13.5m県道 中間画地		(都) (70,400)
c	207011 -34				更地	()	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		(都) (70,300)
d	207012 -11				更地	()	ほぼ正方形	北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	() 9,258	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,640	$\frac{100}{[100]}$	9,640	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,640
b	() 13,614	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.7]}$	19,259	$\frac{100}{[166.9]}$	11,539	画地 0.0 行政 0.0	11,500
c	() 10,610	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.6]}$	14,908	$\frac{100}{[157.3]}$	9,477	その他 0.0	9,480
d	() 13,606	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,456	$\frac{100}{[163.8]}$	8,215		8,220
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 -0.25	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 -24.2	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 +7.0 その他 +20.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -29.4	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 +7.0 その他 +20.0	環境 +25.0		
d	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 +12.0	環境 +28.0		
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 : 9,700 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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 (\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	
琴浦（県） -6	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,310,000 円	1㎡当たりの価格	5,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	東伯郡琴浦町大字宮木字屋敷314番1				②地積 (㎡)	251	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 100 m、北 300 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位北、7.5 m町道				
	⑤地域要因の将来予測	平成26年4月に近くにあった以西小学校が統合されて閉校。この1年間では人口2人増加（前年同期5人減少）、世帯数4世帯増加（同変わらず）。過去5年間で12人減、3世帯増。地価の下落基調の継続を予測。												
(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	5,200 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、狭義では旧赤碕町の中山間の農家集落、広義では琴浦町内の中山間の農家集落。需要者は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心。ただ、人口の減少、高齢化の進行等により需要は極めて低調。公共用地の取得の事例がブライズリーダーとなっている。地価は坪当たり1万5千円～2万5千円程度、複合不動産の価格帯は把握し得ない。なお、平成26年度から小学校が統廃合されて中山間の小学校が閉校となって中山間地域の衰退が懸念される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中山間の農家集落であるため元来取引が少なく、規範性、信頼性を有する取引事例を豊富に収集することは出来ないのが現状である。ただ、今回は県道改良に伴う公共用地の買収事例を収集することができた。それらの事例を中心として試算を行ったものである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味するとともに、中山間地区の人口の動向、近隣地域の動向等について留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他						
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。										
	前年標準価格 5,250 円/㎡			[地域要因] 以西小学校の閉校により、中山間集落の衰退化が加速することが懸念されるが、「宮木」ではこの1年間で人口、世帯数とも微増。										
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/㎡		[個別的要因] 特になし。								
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	207013-8			更地	()	不整形	西6m県道 中間画地		都計外	
b	207012-9			更地	()	ほぼ整形	西9m県道、南2m、東2m三方路		(都) (70, 400)	
c	207013-10			更地	()	ほぼ整形	東2.7m町道、南2.5m準角地		(都) (70, 240)	
d	207013-11			更地	()	ほぼ整形	南2.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	207012-10			更地	()	ほぼ長方形	西4m農道、南2.3m角地		(都) (70, 240)	
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	() 5,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,864	$\frac{100}{[113.5]}$	5,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,170
b	() 5,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,876	$\frac{100}{[113.5]}$	5,177	画地 0.0 行政 0.0	5,180
c	() 7,576	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,346	$\frac{100}{[140.2]}$	5,240	その他 0.0	5,240
d	() 7,523	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,440	$\frac{100}{[140.2]}$	5,307		5,310
e	() 5,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,284	$\frac{100}{[100]}$	5,284	$[\frac{100}{100}]$	5,280
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 -0.15	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 +5.0	環境 +2.0		
b	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 +6.0 その他 +5.0	環境 +2.0		
c	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 +20.0	環境 +11.0		
d	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 +20.0	環境 +11.0		
e	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,200 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ