

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	6,250,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	東伯郡琴浦町大字保字宇ブ塚 8 番 2				②地積 (㎡)	336	③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	事業所等も見られる既成住宅地域。	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6人増加（前年1人減少）、世帯数1世帯増加（1世帯減少）。人口、世帯数の推移を背景に、地価は下落基調。									
(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	18,600 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ている。価格帯は、土地は300万円～500万円程度、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	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。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) 公示価格を規準とした	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					18,500			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -14.0 -9.0 0.0 0.0	
(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 変動状況形成要因		[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が成熟途上。						
	■継続 □新規				[地域要因] 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。ただ、交通・接近条件の良さで売買が散見される。						
	前年標準価格 18,800 円/㎡				[個別的要因] 特にない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-1.1%	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	217013 - 12			更地	()	ほぼ台形	西3.2m町道、北1.7m準角地		(都) (70, 240)					
b	217013 - 13			建付地	()	ほぼ台形	西6m町道中間画地		(都) (70, 360)					
c	217013 - 10			建付地	()	ほぼ長方形	西5m町道中間画地		(都) (70, 300)					
d	217013 - 9			建付地	()	不整形	南16m県道、西3.2m角地		(都) (70, 400)					
e	217012 - 6			更地	()	ほぼ長方形	西6m道路中間画地		(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	() 23,491	100 [100]	[97.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,386	100 [115.8]	19,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,300				
b	() 14,075	100 [100]	[98.8] 100	100 [75.0]	100 [100]	18,541	100 [102.0]	18,177	画地 0.0 行政 0.0	18,200				
c	() 15,408	100 [100]	[98.0] 100	100 [85.0]	100 [95.0]	18,699	100 [100]	18,699	その他 0.0	18,700				
d	() 19,298	100 [100]	[97.5] 100	100 [100]	100 [89.6]	20,999	100 [113.4]	18,518	[100] 100	18,500				
e	() 19,661	100 [100]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100]	19,425	100 [105.0]	18,500		18,500				
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+4.0	環境	+16.0
			画地	+2.0	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	+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-5.0	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	+8.0	交通・接近	0.0	環境	+5.0
			画地	-10.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	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	0.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,600 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [] /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） - 2	鳥取県	鳥取	氏名
鑑定評価額	3,840,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価又は倍率	[令和3年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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1756番				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,390)		
	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					
	1:4	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北6.5m県道	水道 下水	八橋 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 250m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 33.0m、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。	街路	基準方位北、6.5m県道	交通施設	八橋駅北西 400m	法令規制	(都) (70,390)		
	⑤地域要因の将来予測	八橋6区。嘗ての商的色彩は薄れ、人口減少、高齢化等が継続。ただ、この1年間で人口+14人（前年±0）、世帯数+17世帯（同±0）。高齢者施設への入居の影響が。総じて需要弱く、地価は下落基調継続。									
(3) 最も有効使用の判定	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	14,500 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、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～500万円程度、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	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、取引事例比較法により試算された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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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
	標準地番号	-	100	100	100						
	公示価格	[] / 100 円/㎡	[]	[]	[]						
(9) 指定基準地	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
	-	-	100	100	100						
	前年指定基準地の価格	[] / 100 円/㎡	[]	[]	[]						
(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 価格変動要因		[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が熟成途上。 [地域要因] この1年間では高齢者施設への入居を起因とする人口、世帯数の増加が見られるが、需要は弱く、旧態依然とした状況が継続している。 [個別的要因] 特になし。						
	前年標準価格	14,700 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	-									
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	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	217012 - 18			更地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)	
b	217013 - 14			更地	()	ほぼ台形	東7.5m町道 中間画地		(都) (70,400)	
c	217011 - 34			更地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70,360)	
d	217012 - 19			建付地	()	ほぼ長方形	北東9m町道、北 西6m 角地		(都) (70,400)	
e	217012 - 17			更地	()	不整形	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	() 12,803	100 [100]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100]	12,688	100 [89.2]	14,224	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,200
b	() 12,500	100 [100]	[98.3] 100	100 [/]	100 [100]	12,288	100 [82.3]	14,931	画地 0.0 行政 0.0	14,900
c	() 14,098	100 [100]	[99.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	13,819	100 [94.9]	14,562	その他 0.0	14,600
d	() 14,222	100 [100]	[99.4] 100	100 [100]	100 [105.0]	13,463	100 [94.9]	14,187	[100] 100	14,200
e	() 17,969	100 [100]	[99.3] 100	100 [/]	100 [85.0]	20,992	100 [139.9]	15,005		15,000
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 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0		
			画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0		
			画地 0.0	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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 +1.0	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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +18.0	環境 +21.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 14,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u> </u>] 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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u> </u>] 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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u> </u>] 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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u> </u>] 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [<u> </u>] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率
		%/月			%/月			%/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 (<u> </u>) 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 (<u> </u>) 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	2,020,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	(都) (70,400)			
	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 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			②標準の使用	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	基準方位北、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▲5人（前年▲8人）、世帯数▲1世帯（同▲2世帯）。ここ数年世帯数は横ばい〜微減ながらも人口の減少傾向が続いている。										
(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	11,000 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、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。地価は坪当たり2.5万円～4.5万円程度、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	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。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、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）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) 公示価格を	① 代表標準地	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	琴浦（県） - 2	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	14,700 円/㎡	[98.6] / 100	100 [100]	100 [131.8]	[100] / 100	11,000					
(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		③ 変動状況要因							
	前年標準価格	11,100 円/㎡	[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が成熟途上。									
	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		[地域要因] 地域要因の変化はなく旧態依然とした状態が継続。近隣地域である「三保」の世帯数、人口はこの2年間ではいずれも減少している。							
標準地番号		-		[個別的要因] 特になし。								
公示価格		円/㎡										
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	217012 -7			更地	()	ほぼ台形	南西6m県道 中間画地		(都) (70, 360)					
b	217013 -16			建付地	()	ほぼ整形	北6m県道 中間画地		(都) (70, 360)					
c	217013 -11			更地	()	不整形	西7m町道、北1m 準角地		(都) (70, 400)					
d	217012 -20			建付地	()	不整形	東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
e	217012 -5			更地	()	不整形	西2m道路 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	() 8,057	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [92.2]	8,712	100 [78.2]	11,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,100				
b	() 9,281	100 [100]	[98.2] 100	100 [70.0]	100 [94.1]	13,836	100 [125.8]	10,998	画地 0.0 行政 0.0	11,000				
c	() 9,006	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [51.0]	17,394	100 [152.6]	11,398	その他 0.0	11,400				
d	() 3,912	100 [100]	[99.3] 100	100 [55.0]	100 [63.5]	11,123	100 [100]	11,123	[100] 100	11,100				
e	() 7,200	100 [100]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100]	7,099	100 [68.1]	10,424		10,400				
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	-3.0	街路	+4.0	交通・接近	-6.0	環境	-20.0
			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	+4.0	交通・接近	0.0	環境	+21.0
			画地	-5.9	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	-30.0	街路	0.0	交通・接近	+6.0	環境	+20.0
			画地	-19.0	行政	0.0	その他	-10.0	行政	0.0	その他	+20.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	-10.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-29.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	-12.0	環境	-14.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 11,000 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"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
直接 法	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 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	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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						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	東伯郡琴浦町大字赤碕字東條1519番				②地積 (㎡)	312	③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標準の使用	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	特記事項	
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は菊港に近く、建物が密集した既成住宅地域、赤碕東町。この1年間で人口は8人減の58人（前年1人増）、世帯数は1世帯減（±0）。取引は少なく、地価は下落基調が継続すると見られる。									
(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	14,400 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、狭義では赤碕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300万円～500万円、土地・建物は総額で2,500万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	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。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、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）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) 公示価格を	① 代表標準地	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
	標準地番号	[]	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	[98.6]	100 [100]	100 [101.0]	[100]	14,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,600 円/㎡		[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が成熟途上。 [地域要因] 海浜の戸建住宅が密集する既成住宅地域。外部からの転入は敬遠され、地縁・血縁者が需要者の属性。人口減少、高齢化で需要低調。 [個別的要因] 特になし。								
	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/㎡										
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	217011 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5m県道 中間画地		(都) (70, 330)					
b	217012 - 21			更地	()	ほぼ台形	南8m町道、東 3.2m角地		(都) (70, 400)					
c	217012 - 26			更地	()	ほぼ長方形	西16m県道 中間画地		(都) (70, 400)					
d	217011 - 37			建付地	()	ほぼ整形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)					
e	217013 - 17			建付地	()	ほぼ長方形	東10m町道、西 6m二方路		(都) (70, 400)					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 13,468	100 [100]	[99.0] 100	100 [100]	100 [92.9]	14,352	100 [100]	14,352	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,400				
b	() 16,664	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [101.9]	16,304	100 [114.5]	14,239	画地 0.0 行政 0.0	14,200				
c	() 15,049	100 [100]	[98.9] 100	100 [/]	100 [88.4]	16,836	100 [116.8]	14,414	その他 0.0	14,400				
d	() 7,142	100 [100]	[99.3] 100	100 [80.0]	100 [86.4]	10,260	100 [72.1]	14,230	[100] 100	14,200				
e	() 13,973	100 [100]	[98.6] 100	100 [85.0]	100 [104.0]	15,585	100 [106.0]	14,703		14,700				
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-7.1	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	+2.0	交通・接近	+9.0	環境	+3.0
			画地	+1.9	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	+4.0	交通・接近	+9.0	環境	+3.0
			画地	-11.6	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	-2.0	交通・接近	+2.0	環境	-18.0
			画地	-13.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	-12.0		
e	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+2.0	環境	+6.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 14,400 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、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	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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					
					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	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西761番5				②地積 (㎡)	496	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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) (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	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	基準方位北、5 m 国道	交通施設	赤碓駅西 1km	法令規制	(都) (70,300)		
	⑤地域要因の将来予測	八幡（下市）はR3. 4月末現在、人口254人（前年比2名増）、100世帯（同増減無し）。過去数年間は減少。人口、世帯数の減少傾向は一時止まったように見えるが、不動産の需要は弱い状況が続くと予測。									
(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	9,600 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2.5万円～4.5万円、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。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。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、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）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	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	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					9,610			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +10.0 +20.0 0.0 +12.0
(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		[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が成熟途上。							
	前年標準価格	9,700 円/㎡		③ 変動状況	[地域要因] 地域要因の変化は見られない。この1年間では人口微増、世帯数不変ながらも高齢化、静態的で不動産の需要は低調。						
	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	-									
	公示価格	円/㎡									
	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	217012 - 27			更地	()	不整形	南8m町道 中間画地		(都) (70, 400)					
b	217012 - 7			更地	()	ほぼ台形	南西6m県道 中間画地		(都) (70, 360)					
c	217013 - 16			建付地	()	ほぼ整形	北6m県道 中間画地		(都) (70, 360)					
d	217012 - 20			建付地	()	不整形	東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
e	217012 - 5			更地	()	不整形	西2m道路 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	() 7,350	100 [100]	[99.8] 100	100 [/]	100 [79.2]	9,262	100 [96.0]	9,648	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,650				
b	() 8,057	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [92.2]	8,712	100 [89.5]	9,734	画地 0.0 行政 0.0	9,730				
c	() 9,281	100 [100]	[98.2] 100	100 [70.0]	100 [94.1]	13,836	100 [144.1]	9,602	その他 0.0	9,600				
d	() 3,912	100 [100]	[99.3] 100	100 [55.0]	100 [63.5]	11,123	100 [114.2]	9,740		9,740				
e	() 7,200	100 [100]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100]	7,099	100 [77.5]	9,160	[100] 100	9,160				
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	+2.0	交通・接近	-4.0	環境	-2.0
			画地	-20.8	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	-3.0	街路	+6.0	交通・接近	-8.0	環境	-10.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+2.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.0	交通・接近	-2.0	環境	+36.0
			画地	-5.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+2.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	-10.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-2.0	環境	+12.0
			画地	-29.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+2.0		
e	正常	%／月 -0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	交通・接近	-14.0	環境	-4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+2.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 9,600 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [] /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） -6	鳥取県	鳥取	氏名
			印

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	東伯郡琴浦町大字宮木字屋敷314番1				②地積 (㎡)	417	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 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 23.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 450 ㎡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	交通施設	赤碓駅南西 6.3 km	法令規制	都計外		
(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	5,150 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、狭義では旧赤碓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プライスリーダーであることは変わらず。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つ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のほか、旧東伯町内で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。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	① 代表標準地 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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地	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
	-	[]	100	100	[]	100					
(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		③ 変動状況要因		[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が成熟途上。					
	前年標準価格	5,200 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。「宮木」ではこの1年間で人口4人減、世帯数4世帯減。					
	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	-										
公示価格	円/㎡										
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	217013 -21			更地	()	不整形	西7.5m県道、南9m角地		(都) (80,400)					
b	217013 -19			更地	()	ほぼ長方形	北12m町道、西4m角地		(都) (80,400)					
c	217011 -40			更地	()	ほぼ長方形	西3.7m農道 中間画地		(都) (70,240)					
d	217012 -8			建付地	()	ほぼ台形	南東8.5m県道 中間画地		都計外					
e	217012 -9			建付地	()	ほぼ台形	南東1.8m道路 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	() 5,300	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100]	5,221	100 [105.3]	4,958	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,960				
b	() 5,300	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100]	5,221	100 [100]	5,221	画地 0.0 行政 0.0	5,220				
c	() 5,300	100 [100]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100]	5,252	100 [100]	5,252	その他 0.0	5,250				
d	() 5,209	100 [100]	[99.1] 100	100 [100]	100 [74.5]	6,929	100 [131.9]	5,253	[100] 100	5,250				
e	() 3,907	100 [100]	[99.2] 100	100 [70.0]	100 [79.2]	6,991	100 [131.9]	5,300		5,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+12.0	環境	-6.0
			画地	0.0	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	-5.0	交通・接近	+12.0	環境	-6.0
			画地	0.0	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	-5.0	交通・接近	+12.0	環境	-6.0
			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	+2.0	交通・接近	+6.0	環境	+22.0
			画地	-25.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.10	街路	-12.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0	街路	+2.0	交通・接近	+6.0	環境	+22.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 5,150 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [] /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