

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

鑑定評価額	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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4月14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	日野郡日南町生山字樋ノ口406番6				②地積 (㎡)	344	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		都計外 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 400 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位：北14 m県道	交通施設	生山駅西 2km	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	11,600 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、町内のみならず隣接町内を含む商業地域及び商住混在地域と判定した。需要者の中心は町内に居住もしくは地縁性を有する個人や中小事業者と考えられる。近年はホームセンターや大手コンビニチェーンの進出のほか道の駅がオープンし、人や情報が集まる拠点となっていたが、新型コロナウイルス感染症の発生以降、客足が遠のいている。土地は350㎡程度で400万円前後が取引の中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺はアパート等の賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しない。取引の中心は自己使用目的であり、取引価格の水準を指標として価格決定される傾向にあることから比準価格を重視し、更に指定基準地からの検討に加え「生山」地区や「霞」地区における宅地の需給状況・人口の推移等を考慮し、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
	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	-3.0 -15.0 -27.0 0.0 0.0
	日野（県） - 1	[98.6] / 100	100 [100]	100 [60.2]	[100] / 100	11,500						0.0 0.0 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		[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,700 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] 地域要因に大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-0.9 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	217091 - 37			更地	()	不整形	東11.5m町道、南西11.5m角地		都計外	
b	217093 - 39			建付地	()	ほぼ正方形	西4m町道中間画地		都計外	
c	217093 - 40			更地	()	不整形	南西12.5m町道中間画地		都計外	
d	217093 - 41			更地	()	長方形	北西14m県道中間画地		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	() 10,000	100 [100]	[99.2] 100	100 [/]	100 [92.1]	10,771	100 [88.3]	12,198	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,200
b	() 7,795	100 [100]	[96.9] 100	100 [90.0]	100 [100]	8,393	100 [75.3]	11,146	画地 0.0 行政 0.0	11,100
c	() 8,000	100 [100]	[95.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	8,516	100 [79.0]	10,780	その他 0.0	10,800
d	() 12,039	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100]	11,858	100 [100]	11,858	[100] 100	11,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	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 -0.08	街路 0.0 画地 -7.9	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 -3.0 その他 0.0	環境 -9.0		
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 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 -21.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 11,600 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		既成宅地化しており、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 [<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	アパート等はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。						

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
日南（県） -2	鳥取県	鳥取分科会	氏名 印

鑑定評価額	1,440,000 円	1㎡当たりの価格	3,200 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4月14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	日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ776番5外				②地積 (㎡)	450	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	上石見 550m	(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	標準方位：北4m町道	交通施設	上石見駅東 550m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	県境付近にある住宅地域であり、人口減少・少子高齢化の影響を受けて、地価水準はやや弱含み傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200 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	同一需給圏を町内のほか周辺町内を含む農家集落一帯の圏域と判定した。需要者の中心は石見地区に居住もしくは地縁性を有する個人と考えられる。圏域外からの転入はほとんど見られず、むしろ転出傾向が強く見られる。少子高齢化が顕著な地域であり、地価は相対的に低いものの需要はほとんどなく、そのため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においてはアパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しない。比準価格は隣接町内も含む農家集落において成約した事例を採用し試算したものであり、山間の農家集落の価格水準を適切に反映しているものと考えられる。よって、比準価格を採用し、更に町内の山間部における人口減少や少子高齢化の程度、農家集落に対する選好度等を再吟味した結果、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			
	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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,250 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 需要は少ない地域であるが、長年の地価下落による底値感もあり、地価は比較的安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	② 変動率		年間	-1.5 %	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	217091 - 39			更地	()	不整形	北7.5m国道 中間画地		都計外	
b	217091 - 41			建付地	()	ほぼ長方形	南5m町道、西5m 角地		都計外	
c	217093 - 42			建付地	()	不整形	南3m町道 中間画地		都計外	
d	217093 - 43			更地	()	不整形	西15m国道 中間画地		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	() 3,290	100 [100]	[99.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	3,832	100 [124.6]	3,075	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,080
b	() 2,221	100 [100]	[99.1] 100	100 [70.0]	100 [96.0]	3,275	100 [106.1]	3,087	画地 0.0 行政 0.0	3,090
c	() 4,730	100 [100]	[98.1] 100	100 [100]	100 [95.0]	4,884	100 [115.5]	4,229	その他 0.0	4,230
d	() 3,262	100 [100]	[97.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	3,351	100 [97.6]	3,433	[100] 100	3,430
e	()	100 []	[] 100	100 []	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 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +21.0		
b	正常	%/月 -0.08	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 3,200 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		既成宅地化しており、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) (-) %
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	アパート等は皆無であり、賃貸市場が形成されていないため。						

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