

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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	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)		
(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、既成住宅地域でも徳万は需要堅調、保は通常、浦安は低調。一方、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。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・各種補正、修正等に係る判断の適否等）するとともに、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	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 78.3 ]	[ 100 ] / 100	18,400					
(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] 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。							
	■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・接近条件等地域要因の良好さで一部既成住宅地にも需要回帰傾向。							
	前年標準価格 18,600 円/㎡			[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		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	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	2 2 7 0 1 1 - 49				建付地	( )	ほぼ台形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
b	2 2 7 0 1 1 - 54				更地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
c	2 2 7 0 1 3 - 48				建付地	( )	ほぼ正方形	北東6m県道 中間画地		(都) (70, 360)
d	2 2 7 0 1 3 - 49				建付地	( )	ほぼ台形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
e	2 2 7 0 1 3 - 50				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	( ) 22, 590	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	22, 409	$\frac{100}{[ 117.3 ]}$	19, 104	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19, 100
b	( ) 20, 994	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 88.9 ]}$	23, 426	$\frac{100}{[ 117.3 ]}$	19, 971	画地 0.0 行政 0.0	20, 000
c	( ) 15, 087	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	14, 921	$\frac{100}{[ 86.0 ]}$	17, 350	その他 0.0	17, 400
d	( ) 14, 075	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ 75.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	18, 316	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	18, 135		18, 100
e	( ) 19, 661	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	19, 228	$\frac{100}{[ 104.0 ]}$	18, 488	$[ \frac{100}{100} ]$	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 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 +15.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -11.1	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 +15.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
才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 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (琴浦 (県) -2), 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 (3,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月19日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4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 (東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側1756番), (2) 近隣地域 (東100m, 西250m, 南50m, 北50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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海浜の既成住宅地域...), (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である...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格), (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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	2 2 7 0 1 1 - 48				更地	( )	ほぼ長 方形	南6m町道、西6m 準角地		(都) (80, 360)
b	2 2 7 0 1 3 - 51				建付地	( )	ほぼ長 方形	北6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
c	2 2 7 0 1 3 - 52				建付地	( )	ほぼ長 方形	北東9m町道、北 西6m 角地		(都) (70, 400)
d	2 2 7 0 1 3 - 53				更地	( )	ほぼ長 方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
e	2 2 7 0 1 3 - 54				更地	( )	ほぼ台 形	東7.5m町道 中間画地		(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, 735	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 105.1 ]}$	13, 003	$\frac{100}{[ 88.4 ]}$	14, 709	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14, 700
b	( ) 8, 801	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	12, 435	$\frac{100}{[ 88.4 ]}$	14, 067	画地 0.0 行政 0.0	14, 100
c	( ) 14, 222	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	13, 301	$\frac{100}{[ 94.9 ]}$	14, 016	その他 0.0	14, 000
d	( ) 14, 098	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	13, 651	$\frac{100}{[ 94.9 ]}$	14, 385		14, 400
e	( ) 12, 500	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	12, 138	$\frac{100}{[ 82.3 ]}$	14, 748	$[ \frac{100}{100} ]$	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 -0.05	街路 0.0 画地 +5.1	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 -6.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
才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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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

鑑定評価額	1,990,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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。三保は1年間で人口▲5人（前年▲5人）、世帯数▲1世帯（同▲1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	10,800 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、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、需要は極めて低調な状態継続。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) 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	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	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 133.1 ]	[ 100 ] / 100	10,800								
(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 ■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が熟成途上。										
	前年標準価格 11,000 円/㎡			[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。近隣地域の存する「三保」の世帯数、人口はこの数年いずれも減少している。										
	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 -1.8 %		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	227013-56			更地	( )	不整形	西2m道路 中間画地		都計外 (0, 240)			
b	227013-57			更地	( )	ほぼ台形	南西6m県道 中間画地		(都) (70, 360)			
c	227013-58			更地	( )	不整形	西7m町道、北1m 準角地		(都) (70, 400)			
d	227013-59			建付地	( )	ほぼ整形	北6m県道 中間画地		(都) (70, 360)			
e	227013-70			建付地	( )	ほぼ台形	南東8.5m県道 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	( ) 7,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,063	$\frac{100}{[68.1]}$	10,372	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,400		
b	( ) 8,057	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	8,608	$\frac{100}{[78.2]}$	11,008	画地 0.0 行政 0.0	11,200		
c	( ) 9,006	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[51.0]}$	17,182	$\frac{100}{[153.7]}$	11,179	その他 0.0	10,900		
d	( ) 9,281	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	13,681	$\frac{100}{[125.8]}$	10,875	[ $\frac{100}{100}$ ]	10,500		
e	( ) 5,209	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[74.5]}$	6,845	$\frac{100}{[65.5]}$	10,450				
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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -14.0				
b	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 -3.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0				
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -30.0 その他 -10.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +45.0				
d	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +21.0				
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.5	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 -9.0 その他 0.0	環境 -28.0				
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 10,800 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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） - 4	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,460,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	東伯郡琴浦町大字赤碓字東條1519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	菊港に近い既成住宅地域。	街路	標準方位北、6 m 県道	交通施設	赤碓駅北東 1.5 km	法令規制	(都) (70,360)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は菊港に近い建物が密集した既成住宅地域、赤碓東町。この1年間で人口は7人増の65人（前年8人減）、世帯数は1世帯増の24世帯（同1世帯減）。取引は少なく、地価は下落基調が継続すると考察。												
(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	14,300 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。需要者は、圏域に地縁、血縁を有する個人が中心であり、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。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) 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	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	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.0 ]	[ 100 ] / 100	14,300								
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 14,400 円/㎡		③変動状況 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が熟成途上。										
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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、高齢化で需要低調継続。 [個別的要因] 特にない。										
②変動率		年間 -0.7 %	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	2 2 7 0 1 1 - 59				建付地	( )	不整形	西6m県道 中間画地		(都) (70, 360)
b	2 2 7 0 1 1 - 60				建付地	( )	不整形	北8m道路、南6m 二方路		(都) (70, 400)
c	2 2 7 0 1 3 - 60				建付地	( )	ほぼ長 方形	南西5.5m県道 中間画地		(都) (70, 330)
d	2 2 7 0 1 3 - 61				更地	( )	ほぼ長 方形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)
e	2 2 7 0 1 3 - 62				更地	( )	ほぼ長 方形	西16m県道 中間画地		(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	( ) 10,622	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 82.2 ]}$	12,883	$\frac{100}{[ 92.6 ]}$	13,913	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900
b	( ) 11,683	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 79.4 ]}$	14,670	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	14,969	画地 0.0 行政 0.0	15,000
c	( ) 13,468	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 92.9 ]}$	14,178	$\frac{100}{[ 100 ]}$	14,178	その他 0.0	14,200
d	( ) 12,803	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	12,534	$\frac{100}{[ 87.5 ]}$	14,325		14,300
e	( ) 15,049	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 88.4 ]}$	16,632	$\frac{100}{[ 116.8 ]}$	14,240	$[ \frac{100}{100} ]$	14,200
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 -0.05	街路 0.0 画地 -17.8	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 -11.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.6	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 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -7.1	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		
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 -4.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -11.6	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 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,300 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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (琴浦 (県) -5), 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 (4,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月19日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4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 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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	227011 - 53				建付地	( )	ほぼ台形	南7m県道、東3m準角地		(都) (70, 400)
b	227013 - 63				更地	( )	不整形	南8m町道中間画地		(都) (70, 400)
c	227013 - 65				更地	( )	台形	南西13.5m県道中間画地		(都) (70, 400)
d	227013 - 66				更地	( )	ほぼ台形	西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	( ) 5,092	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 60.0 ]}$	$\frac{100}{[ 90.6 ]}$	9,292	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	9,482	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,480
b	( ) 7,350	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 79.2 ]}$	9,150	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	9,531	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,530
c	( ) 13,614	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{96.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 69.7 ]}$	18,790	$\frac{100}{[ 189.8 ]}$	9,900	その他 0.0 [ $\frac{100}{100}$ ]	9,900
d	( ) 12,862	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 71.9 ]}$	17,674	$\frac{100}{[ 164.3 ]}$	10,757		10,800
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{ }{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
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 -9.4	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 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -20.8	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 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +65.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -28.1	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 0.0	環境 +55.0		
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 : 9,500 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 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	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） - 6	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,130,000 円	1㎡当たりの価格	5,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 (㎡)	417	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 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
	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。宮木地区はこの1年間で人口6人減少（前年4人減少）、世帯数2世帯減少（同4世帯減少）。人口減少、世帯数減少が継続しており、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	5,100 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、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ブライズ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年度に小学校が統廃合されて中山間の小学校が閉校となった。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。したがって、昨年も採用した県道改良に伴う公共用地の買収事例2事例、旧東伯町内の事例2事例、新規の1事例を採用して試算した。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 ■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が熟成途上。											
	前年標準価格 5,150 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6人減、世帯数2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 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	2 2 7 0 1 1 - 58			更地	( )	ほぼ長方形	北西5m町道、南2.5m準角地		都計外		
b	2 2 7 0 1 3 - 67			建付地	( )	不整形	東9.5m県道中間画地		(都) (70, 400)		
c	2 2 7 0 1 3 - 68			更地	( )	不整形	西7.5m県道、南9m角地		(都) (80, 400)		
d	2 2 7 0 1 3 - 69			更地	( )	ほぼ長方形	北12m町道、西4m角地		(都) (80, 400)		
e	2 2 7 0 1 3 - 70			建付地	( )	ほぼ台形	南東8.5m県道中間画地		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	( ) 2, 800	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	2, 778	$\frac{100}{[ 53.8 ]}$	5, 164	街路 0.0	0.0	5, 160
b	( ) 3, 063	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ 55.0 ]}$	$\frac{100}{[ 77.9 ]}$	7, 042	$\frac{100}{[ 140.3 ]}$	5, 019	交通・接近 0.0	0.0	5, 020
c	( ) 5, 300	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5, 157	$\frac{100}{[ 105.3 ]}$	4, 897	環境 0.0	0.0	4, 900
d	( ) 5, 300	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5, 157	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5, 157	画地 0.0	0.0	5, 160
e	( ) 5, 209	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 74.5 ]}$	6, 845	$\frac{100}{[ 131.9 ]}$	5, 190	行政 0.0	$[ \frac{100}{100} ]$	5, 190
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 -20.0	環境 -30.0	画地 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 +10.0	環境 +25.0	画地 -22.1	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 +12.0	環境 -6.0	画地 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 +12.0	環境 -6.0	画地 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 +6.0	環境 +22.0	画地 -25.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5, 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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
	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