

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月26日 提出
大山(県) 5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名										
大山(県) 5-1		鳥取県	鳥取	氏名										
鑑定評価額		2,780,000 円		1m ² 当たりの価格		18,300 円/m ²								
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12日		(6)路線価 〔令和4年1月〕 路線価又は倍率 1.0倍	〔令和4年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別		円/m ²			
(2)実地調査日		令和4年6月26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														
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西伯郡大山町国信字笠原543番6外						②地積(m ²)	152	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)			
	1:1.5		店舗兼住宅W2		店舗併用住宅、一般住宅が多い駅前の既成商業地域		北東14m県道		水道下水	大山口50m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m		②標準的使用		店舗兼住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性		特記	JR大山口駅前の商業地域	街	14m県道	交通	大山口駅南東50m	法令	都計外 規制				
	⑤地域要因の将来予測		大山口駅前の商業地域で、周辺地域の人口は増加傾向であるが、駅前商業地域としては大きな変化はない。今後も土地価格は緩やかな下落傾向と予測する。											
(3)最有效使用の判定		店舗兼住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		18,300 円/m ²									
		収益還元法	収益価格		/ 円/m ²									
		原価法	積算価格		/ 円/m ²									
		開発法	開発法による価格		/ 円/m ²									
(6)市場の特性		同一需給圏は、大山町及び隣接する米子市淀江町の商業地域一円と判定した。典型的な需要者は、大山町内に地縁性を有する個人、個人事業者で他圏域からの参入は少ないと思料する。大型ショッピングタウンへの顧客流出は否めず、商業地利用は低調で、今のところ住宅地への移行はほとんど見られない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	(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/m ²		[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/m ²)	(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/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]								
(10) 対年らの検討 標準価格の前か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,500円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍が続いている、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率		年間 -1.1%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								

(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(m ²)	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	2270 83 - 2					建付地	()	ほぼ長方形	北東4m道路、北西4.5m、南東2m三方路		都計外
b	2270 84 - 2					更地	()	台形	北西15m国道中間画地		都計外
c	2270 83 - 7					建付地	()	台形	北西12m国道中間画地		都計外
d	2270 83 - 1					建付地	()	ほぼ正方形	北東7.5m町道、南東6.5m角地		都計外 集団施設地区
e	-						()				
NO	⑩取引価格(円/m ²)	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/m ²)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格(円/m ²)	⑲個別の要因の比較	⑲査定価格(円/m ²)	
a	(17,880)	100 [100]	[97.3] 100	100 [100]	100 [102.0]	17,056	100 [90.3]	18,888	街路 0.0	18,900	
b	(15,000)	100 [100]	[98.4] 100	100 [/]	100 [97.0]	15,216	100 [77.2]	19,710	交通・接近 0.0	19,700	
c	(8,898)	100 [100]	[96.5] 100	100 [80.0]	100 [97.0]	11,065	100 [60.8]	18,199	環境 0.0	18,200	
d	(18,241)	100 [100]	[97.2] 100	100 [100]	100 [103.0]	17,214	100 [104.5]	16,473	行政 0.0	16,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0	[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 -0.10	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0			
b	正常 -0.10	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0			
c	正常 -0.10	%/月	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 -38.0			
d	正常 -0.10	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 +17.0			
e		%/月	街路 -	交通・接近 行政	環境 その他	街路 -	交通・接近 行政	環境 その他			

才比準価格決定の理由

〔比準価格： 18,300 円/m²〕

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 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／m ²)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円／m ²)	⑦造成工事費 (円／m ²)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円／m ²)	
	[100]	[100]			[100]	[100]		
⑪付帯費用 (円／m ²)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円／m ²)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円／m ²)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的要 因の比較	⑱再調達原価 (円／m ²)	
	[100]	[100]		(%)	[100]	[100]		
⑲熟成度修正	[] /100		⑳積算価格	円／m ²				
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 帶 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							
□ 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／m ²)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		□ する	■ 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／m ²)	⑤分譲可能床面積 (m ²)	⑥建築工事費 (円／m ²)	⑦延床面積 (m ²)	
⑧開発法による価格	円 (円／m ²)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ