

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大規模小売店舗の進出やE・C市場の拡大により、旧市街の商業地域の繁華性は低下しており、需要は低調に推移している。	
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。	
	②変動率 年間 -1.5% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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 6 7 1 3 3 - 17			建付地	()	長方形	北15m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
b	2 6 7 1 3 3 - 18			更地	()	ほぼ長方形	西5m市道 中間画地		準工 (64, 200) 準防 特別工業地区	
c	2 6 7 1 3 1 - 32			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道、東 3. 2m 角地		商業 (90, 360) 準防	
d	2 6 7 1 3 1 - 51			更地	()	不整形	北西4m市道、西 6. 5m、東1. 6m 三方路		商業 (90, 240) 準防	
e	-				()					
N0	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	() 18, 438	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85. 0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	21, 692	$\frac{100}{[111. 3]}$	19, 490	街路 0. 0	19, 500
b	() 13, 612	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98. 1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85. 0]}$	15, 710	$\frac{100}{[79. 4]}$	19, 786	交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	19, 800
c	() 15, 803	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99. 7}{100}]$	$\frac{100}{[60. 0]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	25, 744	$\frac{100}{[125. 2]}$	20, 562	画地 0. 0 行政 0. 0	20, 600
d	() 7, 444	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99. 7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[40. 8]}$	18, 190	$\frac{100}{[90. 2]}$	20, 166	その他 0. 0	20, 200
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$[\frac{100}{100}]$	
N0	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. 00	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 +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. 05	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -1. 0	交通・接近 -1. 0	環境 -19. 0		
			画地 -15. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
c	正常	%/月 -0. 04	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 +24. 0		
			画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
d	正常	%/月 -0. 07	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -3. 0	交通・接近 0. 0	環境 -7. 0		
			画地 -59. 2	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 20, 000 円/㎡〕				

(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		既成市街地であり、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/㎡)	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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
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/㎡)					
	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		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

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 ☐ 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/㎡)	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

4 不動産 I D

境港（県） 5－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市元町 5 番 2	2702000349686-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m				②標準の使用	低層店舗地			
③標準的画地の形状等	間口 約 36.0 m、		奥行 約 36.0 m、		規模 1,300 m ² 程度、		形状	正方形	
④地域的特性	特記	沿道型店舗を主として未利用地も介在する路線商業地		街	25 m国道	交通	境港駅南東5km	法令	対象基準地と同じ
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	国道沿いに飲食店、遊技場等の店舗が見られる地域であり、未利用地も介在する。商業地としては底値圏にあり、地価水準は横ばい基調で推移するものと予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の幹線道路沿線を中心とする商業地域と判定した。需要者は、地元事業者を中心として、県外資本の参入も見られる。自動車通行量の多い国道沿いの路線商業地域であるが、対象基準地の属する地域は商業集積度が相対的に低く、未利用地も散見され、需要は低調である。土地の利用形態としては事業用借地が中心であるものの、業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心価格帯は見出し難い。
-----------	--

(8) 規 準 として 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等 この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,100円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%		

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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 6 7 1 3 1 - 40					建付地	()	ほぼ長方形	北東14m市道、北西10m角地		工業 (70, 200) 臨港地区 特別業務地区
b	2 6 7 1 3 3 - 19					建付地	()	ほぼ台形	北15m市道、東20m角地		準工 (70, 200) 特別工業地区
c	2 6 7 1 3 3 - 18					更地	()	ほぼ長方形	西5m市道 中間画地		準工 (64, 200) 準防 特別工業地区
d	2 6 7 1 3 1 - 46					更地	()	不整形	北西15m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
e	-						()				
N0	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, 425		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10, 427	$\frac{100}{[81.5]}$	12, 794	街路 0.0	12, 800
b	() 23, 274		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22, 596	$\frac{100}{[156.4]}$	14, 448	交通・接近 0.0	14, 400
c	() 13, 612		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	15, 710	$\frac{100}{[115.1]}$	13, 649	環境 0.0	13, 600
d	() 14, 173		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	17, 463	$\frac{100}{[111.3]}$	15, 690	画地 0.0	13, 600
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0	15, 700
	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0	15, 700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
N0	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 0.00	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 -15.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +63.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +1.0	環境 +28.0			
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0			
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 14, 100 円／㎡】					

(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/㎡)	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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	
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/㎡)					
	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		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

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 ☐ 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/㎡)	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

4 不動産 I D

境港（県） 5－2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市高松町字月見浜 1 4 8 2 番 1 0	2702000243189-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		