

1 基本的事項

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		八頭郡八頭町下門尾字沖向1 9 8 番 4 7				②地積 (㎡)	180	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)		
	1. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち 並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m町道	水道 下水	郡家 650m		(その他) (70, 360)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 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 12.0 m、規模 180 m程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域		街路 基準方位北、6 m町道	交通 施設	郡家駅北 650m		法令 規制	(都) (70, 360)
	⑤地域要因の将来予測	八頭町中心部で新規分譲地の供給が続き、需要の強い状況が続いているが、物価高、金利上昇による需要の変化に注視する必要がある。								
(3) 最も有効使用の判定	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		32, 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、郡家、宮谷地区を中心とした新興住宅団地の多い地域と判定した。典型的な需要者は、中間所得層の個人で、若年層の流入が続いている。近年、宅地分譲が好調で建売販売が多い傾向である。経済情勢により近時の状況は落ち着いた動きとなっている。需要の中心となる価格帯は、土地総額で6 0 0 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	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと見られる。収益還元法は、対象基準地の規模が小さく共同住宅建築を想定することが不向きなため適用しない。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 標準とした 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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
	-	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					
(10) 対象基準地 の前の 年間の 標準価格 等の 変動 要因	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31, 400 円／㎡			③ 変動 要因 の 形成 要因	④一般的要因 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。					
	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／㎡				④地域要因 引き続き八頭町中心部で宅地需要の強さが感じられる。					
					④個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。					
②変動率		年間 +1. 9 %	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 0 8 1 - 44				貸家 建付地	()	ほぼ整形	北6m町道、西6m 角地		(都) (80, 360)	
b	2 6 7 0 8 3 - 2				更地	()	ほぼ長 方形	南東6m町道、南 西6m 角地		(都) (80, 360)	
c	2 6 7 0 8 3 - 3				建付 地	()	ほぼ長 方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 0 8 3 - 5				建付 地	()	ほぼ長 方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 6 7 0 8 1 - 45				貸家 建付地	()	不整形	南東12m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 28,302		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.8]}$	32,621	$\frac{100}{[100]}$	32,621	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,600
b	() 42,678		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	41,338	$\frac{100}{[115.0]}$	35,946	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,900
c	() 33,428		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,688	$\frac{100}{[115.0]}$	32,772	その他 0.0	32,800
d	() 30,688		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	33,240	$\frac{100}{[110.0]}$	30,218	$\frac{[100]}{100}$	30,200
e	() 24,771		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	28,167	$\frac{100}{[97.7]}$	28,830		28,800
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 +0.15	街路 0.0 画地 -12.2	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			
b	正常	%／月 +0.15	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	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 +15.0			
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 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 +10.0			
e	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 画地 -11.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,000 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	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							
☐ 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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町下門尾字沖向 1 9 8 番 4 7	2700005392521-0000
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		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 24日 提出
八頭（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名					
八頭（県） - 2		鳥取県		鳥取		氏名					
鑑定評価額		4,020,000 円				1㎡当たりの価格		9,600 円／㎡			
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 12日		(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡	
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 25日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別	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		八頭郡八頭町大坪字四十八 4 9 5 番 2 外					②地積 (㎡)	419 ()	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)				
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東6m町道	水道 下水	東郡家 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	東郡家駅東 2.8km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家集落地域で地域要因に大きな変化はないが、人口減少が進行しており土地需要は弱い。今後も同様の傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(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、八頭町及び旧八頭郡の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定され、他圏域からの転入は少ないと思料する。人口減少が進んでおり、第一次産業従事者が減少し続け、土地需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく、取引事情の介在する事例が多く価格帯の把握は難しい。									
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、農家集落地域で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、指定基準地との均衡に留意して、試算価格査定の各手順を再吟味のうえ比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	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／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 八頭（県） - 3		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 +4.0 +30.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,600 円／㎡		[99.3] 100	100 [100]	100 [139.3]	[100] 100	9,690				
(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 前年標準価格 9,800 円／㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。						
	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い。						
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -2.0 % 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 0 8 4 - 2					更地	()	ほぼ整形	西2m道路 中間画地		(都) (70, 240) 土砂災害特別区域				
b	2 6 7 0 8 3 - 21					更地	()	不整形	南12m県道、東 2m 角地		(都) (70, 400)				
c	2 6 7 0 8 3 - 17					更地	()	不整形	南12m県道、東 2.5m 角地		(都) (70, 400)				
d	2 6 7 0 8 1 - 38					更地	()	台形	東10m町道 中間画地		都計外				
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	() 9,600		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,514	$\frac{100}{[103.5]}$	9,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,190				
b	() 8,704		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.5]}$	11,215	$\frac{100}{[115.7]}$	9,693	画地 0.0 行政 0.0	9,690				
c	() 8,506		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	8,885	$\frac{100}{[85.7]}$	10,368	その他 0.0	10,400				
d	() 7,004		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,004	$\frac{100}{[76.8]}$	9,120	[$\frac{100}{100}$]	9,120				
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
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 -0.10		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+3.0	環境	+8.0
				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 -0.13		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	+8.0
				画地	-26.5	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	+2.0	環境	-20.0
				画地	-7.9	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	+3.0	交通・接近	-8.0	環境	-19.0
				画地	-1.0	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			
才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 ☒ 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個別的な 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 農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町大坪字四十八 4 9 5 番 2	2700010035211-0000
2	八頭郡八頭町大坪字四十八 4 9 6 番 3	2700010035212-0000
3	八頭郡八頭町大坪字四十八 5 0 3 番 3	2700005302715-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					八頭郡八頭町国中宇森谷前596番25外					②地積 (㎡)	783	()	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) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に店舗 等が見られる県道沿 いの住宅地域		南7.5m県道		水道 下水	河原 200m						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 100 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性		特記 事項		県道沿いに一般住宅、農家 住宅等の建ち並ぶ住宅地域		街 路	基準方位北、7.5 m 県道		交通 施設	河原駅北西 200m		法令 規制	(都) (70,400) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に大きな変化はないが、人口減少により土地需要は弱い。今後も土地価格は緩やかな下落傾向で推移すると予測する。												
(3) 最も有効使用の判定		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		13,500 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、八頭町及び隣接する鳥取市河原町の住宅地域及び住商混在地域と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。河原町、八頭町から桜町方面を結ぶ県道沿いで、戸建住宅が連担しているが人口流出が続き土地利用は低調である。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は難しい。													
(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、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと史料する。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信頼性の認められる賃貸事例の収集ができず適切な収益価格の査定ができないため適用しない。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、試算価格の特性を再吟味し比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 標準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		☐ 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／㎡		[<u> </u>] 100		[<u> </u>]	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡		[<u> </u>] 100		[<u> </u>]	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定ななか、将来の不透明感が払拭できない状況である。								
	前年標準価格 13,600 円／㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	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						[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡														
②変動率		年間	-0.7 %	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 0 8 1 - 39					建付地	()	ほぼ長方形	北西9m町道、北1m角地		(都) (70, 400)			
b	2 6 7 0 8 3 - 24					更地	()	ほぼ台形	西3.7m町道 中間画地		(都) (70, 240)			
c	2 6 7 0 8 3 - 21					更地	()	不整形	南12m県道、東2m角地		(都) (70, 400)			
d	2 6 7 0 8 3 - 36					建付地	()	ほぼ整形	南9m県道、北西2.5m、北東2.5m三方路		(都) (70, 400)			
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	() 21,022		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,358	$\frac{100}{[169.8]}$	13,756	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,800			
b	() 15,195		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,505	$\frac{100}{[113.7]}$	13,637	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,600			
c	() 8,704		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.5]}$	11,215	$\frac{100}{[84.7]}$	13,241	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,200			
d	() 13,620		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,108	$\frac{100}{[96.0]}$	13,654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,700			
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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+5.0	環境	+65.0
			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	-4.0	交通・接近	+3.0	環境	+15.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.13	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	-17.0
			画地	-26.5	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	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-5.0
			画地	+1.0	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			
才比準価格決定の理由												〔比準価格： 13,500 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個別的な 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	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/㎡)	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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町国中字森谷前 5 9 6 番 2 5	2700005311520-0000
2	八頭郡八頭町国中字森谷前 5 9 6 番 3 4	2700005311526-0000
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		

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		八頭郡八頭町日田字向田4 2 6 番3				②地積 (㎡)	641	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		
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南東8m県道	水道 下水	丹比 1.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 m程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの農家集落地域	街路	基準方位北、8 m 県道	交通施設	丹比駅南東 1.3km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	中山間地農家集落地域で、地域要因に大きな変化はないが、人口減少により土地需要は弱い。今後も同様の傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(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 4,950 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、八頭町内の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で、他圏域からの転入はほとんどないと思料する。中山間地農家集落地域での人口減少は歯止めがかからず、土地利用は低調な状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少ない状況が続き、取引事情の介在することが多いため把握は難しい。									
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、農家集落地域のため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) 公示価格を標準とした価格	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,000 円/㎡			③ 変動 状況 要因の	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。					
	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い。					
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
②変動率		年間 -1.0 %	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 0 8 3 - 19					底地	()	ほぼ正方形	南3m町道 中間画地		都計外
b	2 6 7 0 8 3 - 7					更地	()	ほぼ長方形	南4.5m町道 中間画地		都計外
c	2 6 7 0 8 1 - 50					更地	()	ほぼ台形	西6m町道 中間画地		都計外
d	2 6 7 0 8 3 - 25					建付地	()	台形	北3.5m町道、西 2.5m角地		都計外
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	(3,286) 4,694		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,403	$\frac{100}{[89.3]}$	4,931	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,930
b	() 4,060		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,184	$\frac{100}{[85.1]}$	4,917	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,920
c	() 6,177		$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,264	$\frac{100}{[106.8]}$	4,929	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,930
d	() 5,096		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	5,473	$\frac{100}{[109.2]}$	5,012	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,010
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.12	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0			
b	正常	%／月 -0.13	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -13.0			
c	隣地購入	%／月 -0.13	街路 0.0 画地 -3.0	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 +9.0			
d	正常	%／月 -0.13	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 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
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： 4,950 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 ☐ 造成宅地内等に残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個別的な 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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町日田字向田 4 2 6 番 3	2700005374834-0000
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		

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		八頭郡八頭町下野字上野土居 5 1 8 番 1 外				②地積 (㎡)	393 ()	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		
	台形 1:1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南西10m県道	水道 下水	因幡船岡 6.9km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域	街路	基準方位北、10 m 県道	交通施設	因幡船岡駅南東 6.9km	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		古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(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		3,400 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、八頭町内及び隣接する鳥取市河原町、用瀬町の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人で他圏域からの転入は少ないと料する。価格形成要因の変化は少なく概ね静態的に推移しているが、人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱く、土地価格は緩やかな下落傾向が続いていると料する。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。									
(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料する。収益還元法は、農家集落地域で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) 公示価格を標準とした価格	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]	[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]	[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 前年標準価格 3,450 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。					
	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い。					
	②変動率 年間 -1.4 % 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										
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 0 8 1 - 33			底地	()	ほぼ長方形	北東14m国道 中間画地			都計外
b	2 6 7 0 8 3 - 25			建付地	()	台形	北3.5m町道、西 2.5m角地			都計外
c	2 6 7 0 8 3 - 12			更地	()	袋地等	南西6m町道 中間画地			都計外
d	2 6 7 0 8 1 - 51			更地	()	ほぼ長方形	南2.3m町道、東 2m角地			都計外
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	(3,946) 5,637	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,695	$\frac{100}{[159.3]}$	3,575	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,580
b	() 5,096	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	5,473	$\frac{100}{[161.1]}$	3,397	画地 0.0 行政 0.0	3,400
c	() 4,707	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	4,607	$\frac{100}{[142.6]}$	3,231	その他 0.0	3,230
d	() 4,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,433	$\frac{100}{[129.9]}$	3,413	[$\frac{100}{100}$]	3,410
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +46.0		
b	正常	%/月 -0.13	画地 -2.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +40.0		
d	正常	%/月 -0.10	画地 -1.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,400 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 ☐ 造成宅地内等に残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	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				%/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/㎡)					
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町下野字上野土居 5 1 8 番 1	2700005272728-0000
2	八頭郡八頭町下野字上野土居 5 1 8 番 2	2700005272729-0000
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		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
八頭（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
八頭（県）－6	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	5,320,000 円		1㎡当たりの価格	6,400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		八頭郡八頭町新興寺字門田 7 2 番 2 外				②地積 (㎡)	831 ()	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				
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い国道背後の既成住宅地域	北東4.5m町道	水道 下水	安部 1.9km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 840 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域	街路	基準方位北、4.5 m町道	交通施設	安部駅南東 1.9km	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		古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地				(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		6,400 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、八頭町内の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人で他圏域からの転入は少ないと史料する。概ね静態的に推移しているが、人口減少、第一次産業従事者の減少が続き土地需要は弱く、土地価格は緩やかな下落傾向が続いているものと思料する。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(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、農家集落地域で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) 公示価格とした	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／㎡		[100]	100 [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 [100]	[100]						
(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 価格変動要因	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。							
	前年標準価格 6,500 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間	-1.5 %	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 0 8 1 - 37			更地	()	台形	東10m町道 中間画地			都計外
b	2 6 7 0 8 1 - 50			更地	()	ほぼ台形	西6m町道 中間画地			都計外
c	2 6 7 0 8 3 - 12			更地	()	袋地等	南西6m町道 中間画地			都計外
d	2 6 7 0 8 3 - 25			建付地	()	台形	北3.5m町道、西 2.5m角地			都計外
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	() 7,080	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,080	$\frac{100}{[111.8]}$	6,333	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,330
b	() 6,177	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,264	$\frac{100}{[90.2]}$	5,836	画地 0.0 行政 0.0	5,840
c	() 4,707	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	4,607	$\frac{100}{[70.7]}$	6,516	その他 0.0	6,520
d	() 5,096	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	5,473	$\frac{100}{[84.3]}$	6,492	[$\frac{100}{100}$]	6,490
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	隣地購入	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -3.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	正常	%/月 -0.13	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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： 6,400 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 ☐ 造成宅地内等に残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個別的な 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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町新興寺字門田 7 2 番 2	2700005365001-0000
2	八頭郡八頭町新興寺字門田 7 2 番 3	2700005365002-0000
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		