

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東伯郡三朝町大字大瀬字福天9 6 4 番4				②地積 (㎡)		178	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 (70, 300)				
	台形 1:2.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西5m町道	水道 下水	倉吉 6.1km						
(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 9.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	役場、スーパーマーケット等が徒歩圏内にあり、生活利便性が高い地域である。		街路	基準方位北、5 m町道		交通施設	倉吉駅南東 6.1km		法令規制	(都) (70, 300) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	スーパーマーケット、公共利便施設等に近接する住環境の良好な住宅地域で、地域要因の変動も少なく現状のまま推移すると予測する。地価水準は横ばい傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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 18,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
		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、三朝町内の区画整理事業施行済み地区等宅地開発された分譲住宅地域及び町中心部に位置する既成の一般住宅地域が、その圏域である。近隣地域は町中心部に位置し、生活関連施設に近く利便性の優る既成住宅地域で価格水準は周辺よりやや高めであるが、画地規模は現在の一般住宅地としてはやや小さく、総額は350万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は周辺の一般住宅地、分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、地価水準も落ち着き総額は手頃感があること等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(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	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 前年標準価格 18,900 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 中山間地の小規模集落では、人口・世帯数が減少している。役場周辺等へは町内外から転居等が見られたが、現在少なくなっている。							
	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] 町中心部の住宅地域で、近くに土地区画整理事業施行済み地区があるなど、整然とした住宅地域を形成するが、地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 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										
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 6 7 0 6 1 - 63			貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北東7m県道、南 西1.2m 二方路		(都) (70, 400)	
b	2 6 7 0 6 3 - 25			更地	()	長方形	北西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 3 - 22			更地	()	ほぼ長 方形	南西9.5m県道、 北西9.5m 角地		(都) (80, 400)	
d	2 6 7 0 6 3 - 35			更地	()	ほぼ台 形	東2.4m道路 中間画地		(都) (70, 240)	
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	() 14, 610	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	20, 830	$\frac{100}{[110.6]}$	18, 834	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18, 800
b	() 18, 966	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19, 756	$\frac{100}{[105.0]}$	18, 815	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18, 800
c	() 17, 873	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	19, 294	$\frac{100}{[106.6]}$	18, 099	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18, 100
d	() 15, 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15, 318	$\frac{100}{[76.1]}$	20, 129	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20, 100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 0.0	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 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 -0.05	画地 -8.2	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			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 18, 900 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				既成住宅地であり、適用できない。					
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	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/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	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			%/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	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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	東伯郡三朝町大字大瀬字福天 9 6 4 番 4	2701000321813-0000
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
三朝（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
三朝（県）－2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	2, 390, 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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		東伯郡三朝町大字三朝字石田 6 2 5 番 3				②地積 (㎡)	167 ()	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	住宅 W 2	一般住宅が多い温泉街に近い既成住宅地域	北東3.5m町道	水道 下水	倉吉 9.4km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 240)				
(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		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	三朝温泉街に近接するが、街路が狭く、空き地も見られる地域である。	街路	基準方位北、3.5 m町道	交通施設	倉吉駅南東 9.4km	法令規制	(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	三朝温泉街に近接する既成住宅地域であり、街路が狭く、周囲にはまだ農地・空き地が見られる。特性を有する地域であるが、現状のまま推移すると予測する。地価水準は下落傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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、三朝温泉街やその外縁に位置する既成住宅地域や分譲住宅地域及び町中心部の一般住宅地域が、その圏域である。近隣地域は温泉街の南東方に近接する利便性の良い既成住宅地域で、画地規模は現在の一般住宅地としてはやや小さく、総額は250万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は三朝温泉街やその外縁から収集した一般住宅地等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、温泉街に近接し、特色を有する近隣地域には一定の底堅い需要が見込まれるが、長期的な衰退に歯止めがかかっていない状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(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
	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標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		中山間地の小規模集落では、人口・世帯数が減少している。役場周辺等へは町内外から転居等が見られたが、現在少なくなっている。					
	前年標準価格 14,500 円／㎡				[地域要因]		温泉街に隣接する住宅地域であり、地域特性を活かした底堅い需要があるものの、目立った地域要因の変動はない。					
	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]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格											
	②変動率	年間	-1.4 %	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 6 7 0 6 3 - 23			更地	()	不整形	南3m町道、東10m角地		(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
b	2 6 7 0 6 3 - 26			建付地	()	ほぼ長方形	北15.5m県道、南1.5m二方路		(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
c	2 6 7 0 6 3 - 30			建付地	()	ほぼ長方形	北東9.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 6 7 0 6 3 - 36			更地	()	ほぼ台形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360) 土砂災害警戒区域	
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	() 19,100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.6]}$	23,484	$\frac{100}{[163.2]}$	14,390	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,400
b	() 11,250	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,751	$\frac{100}{[134.8]}$	14,652	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,700
c	() 16,264	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,036	$\frac{100}{[114.6]}$	13,993	その他 0.0	14,000
d	() 8,800	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[55.0]}$	15,648	$\frac{100}{[111.3]}$	14,059	$\frac{[100]}{100}$	14,100
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 -0.05	街路 0.0 画地 -19.4	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 +60.0		
b	競売	%/月 -0.05	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0		
c	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -45.0	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		
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： 14,300 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				既成住宅地であり、適用できない。					
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	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/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	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			%/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	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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	東伯郡三朝町大字三朝字石田 6 2 5 番 3	2701000375444-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
三朝（県） 一3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	2,170,000 円	1㎡当たりの価格	3,950 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 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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		東伯郡三朝町大字穴鴨字浅田 2 1 5 番 1				②地積 (㎡)		549	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) 土砂災害警戒区域			
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅のほか、郵便局も見られる山間の農家集落	東6.5m町道	水道 下水	倉吉 16km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 250 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	農協支所の閉鎖、南小学校の閉校はあるが、山間の中心的農家集落である。	街路	基準方位北、6.5 m町道	交通施設	倉吉駅南 16km	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		近隣地域を含め三朝町内には中山間地に多くの農家集落があり、人口・世帯の減少は不可避で、徐々に衰退していくと予測する。地価水準は下落傾向と予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		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		3,950 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、町内の中山間地に多く見られる小規模農家集落地域が、その圏域である。近隣地域内には一部分譲住宅地も見られる竹田地区の谷筋が合流する拠点集落で、更にその上流の山間地には多くの集落が点在する。これらの地域にあっては利便性の良い既成住宅地域であり、画地規模は農家住宅地としては適当で、総額は220万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の中山間地の農家集落地域等から収集した取引事例と当該地域との地域的特性を十分に比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、近隣地域は拠点集落ではあるが、地縁・血縁を有する個人による需要に限定され、地域的な衰退が顕在化している状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格	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/㎡	[] 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 4,000 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因]		中山間地の小規模集落では、人口・世帯数が減少している。役場周辺等へは町内外から転居等が見られたが、現在少なくなっている。				
	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]		郵便局は残るが、小学校・保育園等生活関連施設が閉鎖される等、高齢化・人口減少により徐々に生活基盤が失われている。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.3 %		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 6 7 0 6 3 - 21			更地	()	不整形	南東7.5m町道、北西1.6m角地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 6 7 0 6 4 - 2			更地	()	ほぼ整形	南西10m町道、南東4.5m、北東2.5m三方路		都計外 土砂災害警戒区域	
c	2 6 7 0 6 4 - 6			更地	()	ほぼ長方形	東10.5m県道中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
d	2 6 7 0 6 3 - 29			建付地	()	不整形	西3.5m町道、南3m準角地		(都) (70, 240)	
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	() 3,380	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.0]}$	6,488	$\frac{100}{[161.8]}$	4,010	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,010
b	() 4,700	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[79.8]}$	5,819	$\frac{100}{[147.4]}$	3,948	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,950
c	() 5,900	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,835	$\frac{100}{[147.4]}$	3,959	その他 0.0	3,960
d	() 3,450	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.6]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	4,862	$\frac{100}{[124.5]}$	3,905	$\frac{[100]}{100}$	3,910
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 -49.0	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 +19.0 その他 0.0	環境 +36.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +39.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +39.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.1	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 +19.0 その他 0.0	環境 +9.0		
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： 3,950 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				既成住宅地であり、適用できない。					
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	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/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	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			%/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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡三朝町穴鴨字浅田 2 1 5 番 1	2701000313063-0000
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		