

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 3 外				②地積 (㎡)		139	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		一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北西4m町道	水道 下水	倉吉 3. 4km		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 300 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	市部に近接する既存の一般住宅地域である。		街路	基準方位北、4 m 町道	交通施設	倉吉駅北 3. 4km	法令規制	(都) (70, 240)			
	⑤地域要因の将来予測		周辺地域では宅地の小規模開発・個別開発が見受けられ、また、生活利便性も良好なことから将来も一般住宅地域として発展すると予測する。地価水準はやや上昇傾向になるものと予測する。										
	(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, 400 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、湯梨浜町内の既成住宅地域及び宅地開発された分譲住宅地域が、主な圏域である。近隣地域は幹線道路背後に位置し生活利便施設にも近い既成住宅地域で、一般住宅も多く見られる。価格水準は既成住宅地域としてはやや高めで、街路幅員はやや狭いものの、取引が散見され、一定の需要がある。画地規模は一般住宅地としては小さく、総額は 2 5 0 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。近隣地域は町中心部や小中学校からやや遠いが、生活利便施設が集積する幹線道路背後に位置している。比準価格は地域的に類似する周辺の取引事例から求めており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、生活利便性が良く住環境の良好な既成住宅地域であること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、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	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 0. 0	地域要因	街路 +9. 0		
	標準地番号 湯梨浜 - 1							交通 0. 0	交通 +4. 0				
(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	環境 0. 0	環境 +33. 0				
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 +1. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0		
(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 価変動要因の形成状況		[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、その他の地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。						
	前年標準価格 18, 300 円／㎡				[地域要因]		近隣地域西方で国道の延伸工事が進み、周辺では小規模宅地開発や住宅建築が散見される。地域内街路はやや狭く、難がある。						
	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				[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 円／㎡												
	②変動率 年間 +0. 5 % 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 - 49			建付地	()	不整形	西3.8m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	2 6 7 0 6 3 - 43			建付地	()	長方形	南東4m町道、南 西2.3m 角地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 3 - 48			更地	()	ほぼ長 方形	北7m町道、西5m 角地		(都) (80, 400)	
d	2 6 7 0 6 3 - 56			建付地	()	ほぼ長 方形	北西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	() 17,662	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	18,572	$\frac{100}{[105.5]}$	17,604	街路 0.0	17,600
b	() 20,109	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19,325	$\frac{100}{[100]}$	19,325	交通・ 接近 0.0	19,300
c	() 21,053	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	22,385	$\frac{100}{[123.7]}$	18,096	環境 0.0	18,100
d	() 22,984	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,984	$\frac{100}{[123.9]}$	18,550	画地 0.0	18,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0	18,600
									その他 0.0	
									$[\frac{100}{100}]$	
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 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +11.0		
			画地 -3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +5.1	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 -8.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0		
			画地 0.0	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： 18,400 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				既成市街地内宅地であり、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		画地規模が小さく、賃貸建物を建築することは困難であり、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 ☐ 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	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 3	2701000204071-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 1 2	2701000204078-0000
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		

(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 14,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、その他の地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。
	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]	東郷池沿いの県立公園に近接する閑静な既成住宅地域で、一般住宅も多く、外縁には宅地開発が散見される。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	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 6 7 0 6 1 - 39				建付地	()	不整形	南4.5m町道、東3.4m角地		(都) (70, 270)	
b	2 6 7 0 6 3 - 55				建付地	()	不整形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 6 7 0 6 3 - 67				建付地	()	長方形	北5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)	
d	2 6 7 0 6 3 - 53				建付地	()	不整形	東13m国道、北4m角地		(都) (80, 400)	
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	() 6,017		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[74.9]}$	13,389	$\frac{100}{[96.3]}$	13,903	街路 0.0	13,900
b	() 14,985		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	18,835	$\frac{100}{[135.8]}$	13,870	交通・接近 0.0	13,900
c	() 10,886		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,886	$\frac{100}{[78.8]}$	13,815	環境 0.0	13,800
d	() 9,634		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	12,061	$\frac{100}{[86.0]}$	14,024	画地 0.0	13,800
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0	14,000
										その他 0.0	
										$[\frac{100}{100}]$	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 -7.0			
			画地 -25.1	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +40.0			
			画地 -9.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	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 -5.0	環境 -21.0			
			画地 0.0	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0			
			画地 -12.4	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： 13,900 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				既成市街地内宅地であり、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			
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)
	3,624,941	616,780	3,008,161	2,879,800	128,361	(0.9707) 124,600	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,492,000 円 (7,670 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						

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		130.00		L S 2		260.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	325 ㎡	14.0 m × 24.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 3 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	130.00	100.0	130.00	1,175	152,750	2.0 1.0	305,500 152,750
~								
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		305,500		611,000 305,500
⑨年額支払賃料			305,500 円 × 12ヶ月 = 3,666,000 円					
⑩a共益費（管理費）			円/㎡ × 260.00 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）			円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）			保証金等で担保されており、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 ((⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))			3,666,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 146,640 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬			3,519,360 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）			611,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,866 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）			償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 305,500 円 × 96.0 % × 0.3400 = 99,715 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）			円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑰総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰			3,624,941 円 (11,154 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃賃料 1,210 円/㎡ 月額支払賃料 (1,175 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	154,000 円	38,500,000	×	0.4 %
②維持管理費	109,980 円	3,666,000	×	3.0 %
③公租公課	土地 6,300 円	査定額		
	建物 269,500 円	38,500,000	×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	616,780 円	(1,898 円/㎡)	(経費率	17.0 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707	
(3)-7建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	38,500,000 円	設計監理料率 148,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100%+ %)		
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,879,800 円 (8,861 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		3,624,941	円	
②総費用		616,780	円	
③純収益 ①-②		3,008,161	円	
④建物等に帰属する純収益		2,879,800	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		128,361	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		124,600	円	
		(383	円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
	2,492,000 円	(	7,670	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本 1 1 5 番 1 1	2701000197473-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本 1 1 5 番 1 2	2701000197474-0000
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
湯梨浜（県） - 3 宅地-1

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

鑑定評価額	5,680,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 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 19 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		東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪 7 7 番 2 2				②地積 (㎡)	203	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多 い区画整然とした新 興住宅地域	東6m町道	水道 下水	倉吉 4km	(その他) (70, 360)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	市部に近接し、周辺では宅 地開発が盛んな一般住宅地 域である。	街 路	基準方位北、6 m 町道	交通 施設	倉吉駅北東 4km	法令 規制	(都) (70, 360)			
	⑤地域要因の 将来予測	倉吉市・山陰道 I C に近く、また、周辺には生活利便施設が多いことや、子育て支援が充実等良好な一般住宅地域である。 旺盛な宅地需要が続き、分譲住宅地開発も活発で、地価水準はやや上昇傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	14,000 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、湯梨浜町内の宅地開発された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。羽合地区を中 心に宅地開発が活発であり、一部は東郷地区にまで及ぶ。農地が宅地転用されるのみではなく、多くの遊休地等が再開発さ れ住宅地として供給されており、住宅地の需要は旺盛で、小学校教室棟の増築など年少人口が増加している。画地規模は一 般住宅地としては標準的で、総額は 5 5 0 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	比準価格は、地域的類似性が認められ代替・競争関係にある分譲住宅地等の取引事例を収集し、求めている。収益価格は賃 貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、 今後の長期金利の動向に影響されるが、宅地需要に衰えは見えず旺盛であることを勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、 比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(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 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		[100] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100						
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	湯梨浜（県） - 1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -7.0 交通 +3.0 環境 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	18,300 円／㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [66.1]	[101.0] 100	28,100					
(10) 対象 基準 地の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されている が、そのほかの地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化して いる。					
	前年標準価格 27,700 円／㎡				[地域要因]		生活利便施設や小中学校へ近接しており、利便性の良い分譲住宅 地域であり、周辺地域を含め宅地開発が依然として活発である。					
	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				[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 円／㎡											
	②変動率	年間 +1.1 %	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 1 - 33				建付地	()	長方形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 6 7 0 6 3 - 46				建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道、東6m 角地		(都) (80, 360)	
c	2 6 7 0 6 1 - 40				更地	()	長方形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 0 6 3 - 51				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 6 7 0 6 3 - 64				更地	()	長方形	南東5m町道、北 西5m 二方路		(都) (70, 300)	
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	() 24, 161		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	24, 258	$\frac{100}{[87.1]}$	27, 851	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28, 100
b	() 30, 615		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	29, 392	$\frac{100}{[108.2]}$	27, 165	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	27, 400
c	() 38, 639		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	38, 755	$\frac{100}{[136.3]}$	28, 434	その他 0.0	28, 700
d	() 20, 423		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20, 023	$\frac{100}{[72.8]}$	27, 504	$\frac{[101.0]}{100}$	27, 800
e	() 24, 131		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	23, 203	$\frac{100}{[83.4]}$	27, 821		28, 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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0			
			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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0			
			画地 +5.1	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +31.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -20.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0			
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 28,000 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				造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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			
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)
	2,331,638	390,541	1,941,097	1,795,200	145,897	(0.9707) 141,622	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,832,440 円 (14,000 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							

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		81.20		L S 2		162.40
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	203 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 0 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月 額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等（月数）	⑧a保証金等（円）
							⑦b権利金等（月数）	⑧b権利金等（円）
1 ~ 2	住宅	81.20	100.0	81.20	1,210	98,252	2.0 1.0	196,504 98,252
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		196,504		393,008 196,504
⑨年額支払賃料			196,504 円 × 12ヶ月 = 2,358,048 円					
⑩a共益費（管理費）			円/㎡ × 162.40 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）			円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）			保証金等で担保されており、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 ((⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))			2,358,048 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 94,322 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬			2,263,726 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）			393,008 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,773 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）			償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 196,504 円 × 96.0 % × 0.3400 = 64,139 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)			円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰			2,331,638 円 (11,486 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物价 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃料 1,246 円/㎡ 月額支払賃料 (1,210 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	96,000 円	24,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	70,741 円	2,358,048 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 168,000 円	24,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	390,541 円	(1,924 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	24,000,000 円	設計監理料率 148,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,795,200 円 (8,843 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,331,638	円
②総費用		390,541	円
③純収益 ①-②		1,941,097	円
④建物等に帰属する純収益		1,795,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		145,897	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		141,622	円
		(698	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
2,832,440 円		(	14,000 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪 7 7 番 2 2	2701000202075-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉1 2 7 1 番 6				②地積 (㎡)		204	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模住宅が多い郊外の分譲住宅地域	南西6m町道	水道 下水	倉吉 2.4km		(その他) (70, 360)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	倉吉駅東 2.4km	法令規制	(都) (70, 360)					
	⑤地域要因の将来予測		町中心部から遠く、小中学校への通学は不利であるが、倉吉市に近接し、市内の病院・店舗等各種施設には近いベッドタウンで、今後も一般住宅地域として発展していくと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 20,800 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 10,600 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、羽合・東郷両地区で中心部からやや遠い分譲住宅地域及び一般住宅地域が、その圏域である。近隣地域は倉吉市に近接するベッドタウンで、通勤・買物等に有利で一定の需要は見込めるが、町内生活関連施設には遠い。価格水準の近い東郷地区に開発された「レークサイド・ヴィレッジゆりはま」から多くの宅地が供給され、競合関係にあり、その影響を受けていると思われる。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は4 2 0 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		比準価格は地域的類似性が認められる分譲住宅地の取引事例を町内各所から収集し、求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、今後の長期金利の動向に影響されるが、分譲住宅地の需要に目立った変化は見られないこと等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 湯梨浜 (県) - 1	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-7.0 +8.0 -11.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 18,300 円/㎡	[100.5] / 100	100 [100]	100 [89.4]	[101.0] / 100	20,800							
(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 価格変動状況 形成要因の		[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、そのほかの地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。					
	前年標準価格 21,000 円/㎡					[地域要因]		倉吉市のベッドタウンとして開発され、市内の店舗、病院等の生活利便施設に近いが、町内の生活関連施設は遠距離である。					
	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/㎡					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
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 - 42			建付地	()	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 6 7 0 6 1 - 43			建付地	()	ほぼ台形	北西6m町道、南東14.5m、北東6m三方路		(都) (80, 400)	
c	2 6 7 0 6 1 - 66			建付地	()	ほぼ長方形	北東5m町道、南東5m角地		(都) (70, 300)	
d	2 6 7 0 6 3 - 57			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m道路 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	() 18,972	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,784	$\frac{100}{[91.9]}$	20,440	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,600
b	() 18,893	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	19,721	$\frac{100}{[94.1]}$	20,957	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	21,200
c	() 24,764	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,043	$\frac{100}{[115.5]}$	20,816	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,000
d	() 20,166	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,126	$\frac{100}{[98.6]}$	20,412	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
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 0.00	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 +1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -4.2	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 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 0.00	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 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.05	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 +6.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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： 20,800 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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			
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)
	2,312,130	390,750	1,921,380	1,810,160	111,220	(0.9707) 107,961	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,159,220 円 (10,600 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							

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

(3)-2想定建物の状況							
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		81.60		L S 2		163.20	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	204 ㎡	12.0 m × 17.0 m		前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 1 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 %	外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.60	100.0	81.60	1,194	97,430	2.0 1.0	194,860 97,430
~								
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		194,860		389,720 194,860
⑨年額支払賃料				194,860 円 × 12ヶ月 = 2,338,320 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 163.20 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 ((⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				2,338,320 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 93,533 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,244,787 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				389,720 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,741 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 194,860 円 × 96.0 % × 0.3400 = 63,602 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,312,130 円 (11,334 円/㎡)				

(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,230 円/㎡ 月額支払賃料 (1,194 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	96,800 円		24,200,000 × 0.4 %	
②維持管理費	70,150 円		2,338,320 × 3.0 %	
③公租公課	土地 6,000 円		査定額	
	建物 169,400 円		24,200,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000	
④損害保険料	24,200 円		24,200,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,200 円		24,200,000 × 0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	390,750 円	(1,915 円/㎡)	(経費率 16.9 %)	
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707	
(3)-7建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	24,200,000 円		設計監理料率 148,000 円/㎡ × 163.20 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0748		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,810,160 円 (8,873 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		2,312,130 円		
②総費用		390,750 円		
③純収益 ①-②		1,921,380 円		
④建物等に帰属する純収益		1,810,160 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		111,220 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		107,961 円 (529 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
2,159,220 円		(10,600 円/㎡)		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉 1 2 7 1 番 6	2701000403869-0000
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
湯梨浜（県）－ 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
湯梨浜（県）－5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	1, 760, 000 円	1 m ² 当たりの価格	9, 700 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	-------------------------

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／m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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		東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷 7 8 3 番				②地積 (㎡)	181 ()	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		
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が多い旧泊 村の中心部の住宅地 域	西6m県道	水道 下水	泊 800m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 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 14.0 m、 奥行 約 13.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	泊地区の中心的住宅地域で 、店舗等も散見される。	街 路	基準方位北、6 m 県道	交通 施設	泊駅北東 800m	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	漁港を要とする扇状の既成住宅地域で、役場支所・医院等が近く泊地区にあって住環境は良好である。空き家等も目立つが、戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。								
(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		9, 700 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、湯梨浜町中心部外縁の農家集落地域、やや遠くの既成住宅地域等が、主な圏域である。近隣地域は泊地区中心部の既成住宅地域である。住民の高齢化が進み、人口・世帯数が減少し、外部からの転入は少なく、衰退傾向であるが、総額は割安感があることから、取引は散見される。画地規模は一般住宅地として適当な規模で、総額は1 8 0 万円前後と小額である。									
(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。比準価格は旧泊村を含む中心部外縁の農家集落地域、中心部から遠い既成住宅地域等の取引事例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、泊地区の中心的既成住宅地域であるが、住民が高齢化・減少し、空き家・空き地も目立つ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 を 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 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 9, 800 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、そのほかの地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。			
	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]		漁港を要に扇状に形成された泊地区中心部の既成住宅地域であるが、高齢化・人口減少に伴い、空き家・空き地が増加している。			
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
	②変動率									
	年間	-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 6 7 0 6 3 - 97			更地	()	ほぼ整形	北12m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 6 7 0 6 3 - 39			建付地	()	ほぼ長方形	北1.5m道路 中間画地		都計外	
c	2 6 7 0 6 3 - 58			更地	()	ほぼ長方形	西2.8m町道 無道路地		(都) (70, 240)	
d	2 6 7 0 6 3 - 63			更地	()	長方形	南東8m県道 中間画地		(都) (70, 400) 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	() 5, 975	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	8, 785	$\frac{100}{[90.0]}$	9, 761	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9, 760
b	() 5, 208	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	5, 427	$\frac{100}{[56.6]}$	9, 588	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9, 590
c	() 7, 548	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	9, 284	$\frac{100}{[95.9]}$	9, 681	その他 0.0	9, 680
d	() 6, 500	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	6, 442	$\frac{100}{[66.1]}$	9, 746	$\frac{[100]}{100}$	9, 750
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 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	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 -13.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	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 -2.0		
d	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 9, 700 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		($\quad$ %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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	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) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	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						
☒ 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 ($\quad$ 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	東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷 7 8 3 番	2701000233287-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東伯郡湯梨浜町大字原字船渡4 6 6 番 2				②地積 (㎡)	759 ()	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						
	1:2.5	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北西9m町道	水道 下水	泊 1.8km		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 200 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 16.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記 事項	旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。	街 路	基準方位北、9 m 町道	交通 施設	泊駅南西 1.8km	法令 規制	都計外					
	⑤地域要因の 将来予測	街路条件は良好であるが、泊地区中心部からやや遠い農家集落であり、集落内には農地等も散見され、現状のまま戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。												
(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 5,300 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、湯梨浜町内で中心部から遠い海岸部や山裾等に位置し、価格水準が低い既成住宅地域及び農家集落地域が、その圏域である。近隣地域は元々県道背後の街路条件の良い小規模農家集落地域であり、戸数の減少等は見受けられないが、長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は4 0 0 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。比準価格は町中心部から遠い農家集落地域等から取引事例を収集し、その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、街路狭隘な地域が多い泊地区にあって良好な街路条件を有しているが、町中心部から遠く長期的な衰退傾向にあること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	湯梨浜 - 4	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -3.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格	4,950 円／㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 93.1]	[100 / 100]	5,290		その他					
(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]			その他					
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,350 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、その他の地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。									
	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] 旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った地域要因の変動はないものと判断される。									
	②変動率 年間 -0.9 % 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 - 29			更地	()	不整形	南西2.5m町道 無道路地		都計外	
b	2 6 7 0 6 1 - 38			更地	()	ほぼ台形	南西4.5m町道 中間画地		都計外	
c	2 6 7 0 6 4 - 3			更地	()	ほぼ長方形	南西2.4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 6 7 0 6 4 - 4			更地	()	不整形	南東3.5m町道、 北東2m、北西 2.9m 三方路		(都) (70, 240) 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	() 2, 747	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	4, 024	$\frac{100}{[74.6]}$	5, 394	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 390
b	() 3, 852	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	4, 440	$\frac{100}{[85.4]}$	5, 199	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5, 200
c	() 4, 700	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	5, 088	$\frac{100}{[96.7]}$	5, 262	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 260
d	() 4, 800	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4, 673	$\frac{100}{[87.5]}$	5, 341	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 340
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 画地 -32.0	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 -19.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -13.5	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 +5.0 その他 0.0	環境 -17.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 -8.0 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 -4.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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： 5, 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				農家集落であり、既成宅地化しており、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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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			
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	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡 4 6 6 番 2	2701000235525-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷4 2 6 番			②地積 (㎡)		976	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)				
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北東3m町道	水道 下水	松崎 3.4km			(その他) (70, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 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 33.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 920 ㎡程度、形状 ほぼ台形										
	④地域的特性	特記事項	道路狭隘な県道背後の農家集落である。	街路	基準方位北、3 m町道	交通施設	松崎駅西 3.4km	法令規制	(都) (70, 240)				
	⑤地域要因の将来予測		町中心部からやや遠い農家集落であるが、県道整備や町立中学校の開校等周辺環境が改善されつつある。一般住宅も散見され、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準はやや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	7,750 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、湯梨浜町内に散在する山裾の農家集落地域等が、その圏域である。近隣地域は旧羽合町の生活利便施設に近く、町村合併後は町中心部にも近くなり行政サービス等が改善された。集落内街路は狭いものの周辺の県道は整備されている。また、近くに町立中学校が開校、東郷池沿いの大規模住宅団地には多くの建物が建築される等周辺地域の環境が改善してきている。画地規模はその性質上相当の大きさとなり、総額は750万円前後である。											
(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。比準価格は町内の類似する農家集落地域等と近隣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、県道背後の街路狭隘な農家集落地域であるが、一般住宅も散見されるようになっており、周辺地域の環境が改善していること等も勘案し、標準地との検討を踏まえ、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	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 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 湯梨浜 -2							交通 0.0	交通 -11.0				
公示価格		[99.2] 100	100 [100]	100 [74.6]	[100] 100	7,710	環境 0.0	環境 -17.0					
5,800 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0					
							行政 0.0	その他 0.0					
							その他 0.0						
(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	地域要因	街路		
	-							交通	交通				
前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境	環境					
							画地	行政					
							その他						
(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 価格変動状況 形成要因の		[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、そのほかの地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。					
	前年標準価格 7,800 円/㎡					[地域要因]		町立中学校に近く集落東方の県道は整備され、東郷池沿いの住宅団地には多くの建物が建ち並ぶなど周辺環境が大きく変わってきている。					
	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]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	-0.6 %			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 - 62				更地	()	ほぼ整形	東2.7m町道、北2.2m角地		(都) (70, 240)	
b	2 6 7 0 6 3 - 65				更地	()	ほぼ長方形	東3.1m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 3 - 59				貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)	
d	2 6 7 0 6 4 - 5				更地	()	不整形	南東8.5m県道、 北西2.2m角地		(都) (70, 400)	
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	() 4, 800		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4, 733	$\frac{100}{[61.1]}$	7, 746	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 750
b	() 6, 201		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	9, 011	$\frac{100}{[115.5]}$	7, 802	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7, 800
c	() 6, 863		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8, 459	$\frac{100}{[108.2]}$	7, 818	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 820
d	() 4, 400		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.8]}$	6, 026	$\frac{100}{[78.2]}$	7, 706	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 710
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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -37.0		
				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 -8.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0		
				画地 -25.6	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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0		
				画地 0.0	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 -8.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -24.0		
				画地 -20.9	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： 7, 750 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				農家集落であり、既成宅地化しており、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			
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	東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷 4 2 6 番	2701000402147-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4 番					②地積 (㎡)		350 ()		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)								
	1:5		住宅 W 1		一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域		南東5.5m町道		水道 下水		松崎 400m			(その他) (70, 330)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 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 7.0 m、奥行 約 41.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		旧幹線道路沿いで駅前を中心に一般住宅・店舗兼住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。		街路		基準方位北、5.5 m町道		交通施設		松崎駅北東 400m		法令 規制 (都) (70, 330)							
	⑤地域要因の将来予測		駅前から伸びる旧街道沿いの住宅地域で、店舗兼住宅も多い。道路の連続性が劣り、間口の狭い土地が多いが、閑静な住宅地域で、現状のまま推移していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になると予測する。																			
(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 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		14,000 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、町内の中心的住宅地域や価格水準の近い分譲住宅地域等が、その圏域である。近隣地域の画地規模は一般住宅地としては大きく、また、道路側に店舗、その背後に居室を配する町屋風建物が多く見られ、間口が狭く奥行が長い細長い形状となっているが、町並みを生かした一般住宅が見られ、徐々に空き地等の取引が見受けられるようになってきている。画地規模が大きいことから、総額は5 0 0 万円前後とやや割高である。																				
(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。比準価格は町内の類似する既成住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、古い町並みで店舗兼住宅も多いが、住環境は良好で、空き地等の取引、建物の新築等が見られるようになってきていることを勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、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		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	
	標準地番号		[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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因 +3.0 +7.0 +21.0 0.0 0.0	
	湯梨浜 (県) - 1		[100.5]		[100]		[100]		[102.0]		14, 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				③ 価 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因]		羽合地区や一部の東郷地区では住宅団地が活発に開発されているが、そのほかの地区では、高齢化・人口減少が進み、二極化している。													
	■継続 ☐ 新規						[地域要因]		旧松崎宿の細長い形状の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、徐々に空き家・空き地等の取引が見られ、街並みが変わりつつある。													
	前年標準価格 14, 100 円／㎡						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
	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																					
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 6 7 0 6 1 - 34			建付地	()	ほぼ長方形	西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	2 6 7 0 6 1 - 36			更地	()	不整形	南4.5m町道、東 3.1m角地		(都) (70, 270)	
c	2 6 7 0 6 3 - 41			更地	()	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 0 6 3 - 45			更地	()	長方形	北西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	() 7,465	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	11,421	$\frac{100}{[83.6]}$	13,661	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,900
b	() 8,378	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	11,699	$\frac{100}{[85.9]}$	13,619	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	14,000
c	() 10,414	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.5]}$	13,839	$\frac{100}{[100.9]}$	13,716	その他 0.0	14,200
d	() 18,602	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,602	$\frac{100}{[133.4]}$	13,945	$\frac{[102.0]}{100}$	
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 -7.0	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 -12.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 -30.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -17.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -22.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 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 +3.0		
d	正常	%/月 0.00	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 14,000 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				既成市街地内宅地であり、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	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町 4 1 4 番	2701000432196-0000
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		