

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	
日吉津（県） - 1		鳥取県	鳥取		氏名	

鑑定評価額	3,860,000 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 21 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 4 月 30 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	西伯郡日吉津村大字日吉津4 8 1 番 8					②地積 (㎡)	138	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	1 住居 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m村道	水道 下水	伯耆大山 1.1km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4 m村道	交通施設	伯耆大山駅北 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	村の中心部に位置する既存住宅地域である。村の子育て支援政策等により、鳥取県内で唯一人口増加が続いており、地価水準は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(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 28,000 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、日吉津村並びに隣接する米子市淀江町、蚊屋地区及びその周辺の住宅地域と判定した。需要者は、同一需給圏内に居住する個人が中心であるが、生活利便性の高さから、圏域外からの転入も見受けられる。村の子育て支援政策等により人口は増加傾向で推移しており、ミニ開発等の新規分譲も散見されるが、供給できる住宅適地は少ない。市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で4 0 0 万円前後と見受けられる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。対象基準地は小規模画地であるため、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であることから、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。
	前年標準価格 27,500 円／㎡			[地域要因]	地域要因に特段の変動はなく、地価は上昇傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[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 +1.8 %	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 1 3 3 - 26			更地	()	ほぼ長 方形	南4m村道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
b	2 6 7 1 3 3 - 25			更地	()	ほぼ整 形	北5.5m村道 中間画地		「調区」 (70, 330)	
c	2 6 7 1 3 3 - 27			更地	()	ほぼ長 方形	北8m村道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	2 6 7 0 5 1 - 10			建付 地	()	ほぼ長 方形	東6m市道 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	() 32,987	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{102.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	33,845	$\frac{100}{[\quad]}$	28,298	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,300
b	() 25,711	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	25,942	$\frac{100}{[\quad]}$	29,580	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,600
c	() 32,787	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{103.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	33,967	$\frac{100}{[\quad]}$	25,870	その他 0.0	25,900
d	() 18,181	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	21,072	$\frac{100}{[\quad]}$	28,209	$[\frac{100}{100}]$	28,200
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$			
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 +0.06	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%／月 +0.06	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%／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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -26.0		
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： 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				既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正	
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		画地が小規模であり、賃貸住宅の想定が困難であるため。					

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	西伯郡日吉津村大字日吉津 4 8 1 番 8	2702000444309-0000
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		