

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
伯耆（県）5-1		鳥取県	鳥取		氏名							
鑑定評価額		16,100,000 円			1㎡当たりの価格							
					25,800 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						
(2) 実地調査日		令和 8年 4月 30日		(5) 価格の種類		正常価格						
(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												
基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西伯郡伯耆町大殿字石佛984番2			②地積(㎡)	623	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1:2	店舗W2	中小規模の物販店舗、パチンコ店等が連たんする路線商業地域	北東12m県道	水道下水	岸本1.4km		(その他)				
近隣地域	①範囲	東 200m、西 300m、南 50m、北 50m			②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 m程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	伯耆町唯一の商業集積地である路線商業地域	街路12m県道	交通施設	岸本駅西1.4km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	米子市との境界付近に位置する県道沿いの路線商業地域である。周辺には複合型商業施設も立地し、伯耆町唯一の商業集積地となっている。商圏の範囲は米子市の一部を含み、地価水準は安定的に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店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 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、伯耆町中心部及びその周辺の路線商業地域を中心として、隣接する米子市郊外の路線商業地域をも含む圏域と判定した。需要者は、同一需給圏内の個人事業者、中小法人等のほか、量販店等の出店を目論む県外の法人も想定される複合型商業施設を中心とした伯耆町唯一の商業集積地であり、新規需要も見込まれる。業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いの路線商業地域であるが、自用の店舗等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、同一需給圏内において代替競争関係にある実際の取引事例から求めており、市場性を反映した規範性の高い価格と認められる。よって、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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 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						
(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		[]/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 変動要因								
	前年標準価格 25,800円/㎡			[一般的要因] 少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。								
	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	0.0%	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 6 7 1 3 3 - 37					建付地	()	不整形	南西8.5m国道 中間画地		都計外
b	2 6 7 1 3 3 - 44					建付地	()	ほぼ整形	南10m県道、東3m角地		都計外
c	2 6 7 1 3 1 - 96					更地	()	不整形	南東5m町道 中間画地		都計外
d	2 6 7 0 5 1 - 26					更地	()	不整形	北西12m国道 中間画地		(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	() 12, 375		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	22, 098	$\frac{100}{[83.4]}$	26, 496	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26, 500
b	() 12, 181		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	18, 263	$\frac{100}{[71.3]}$	25, 614	画地 0.0 行政 0.0	25, 600
c	() 21, 910		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	23, 867	$\frac{100}{[91.0]}$	26, 227	その他 0.0	26, 200
d	() 13, 170		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	21, 950	$\frac{100}{[88.1]}$	24, 915	[$\frac{100}{100}$]	24, 900
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0		
			画地 -9.1	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 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0		
			画地 -8.2	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 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0		
			画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境		街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他		行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25, 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				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	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 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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						
	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

4 不動産 I D

伯耆（県） 5－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町大殿字石佛 9 8 4 番 2	2702000085400-0000
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		