

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名													
江府（県） - 1		鳥取県	鳥取分科会		氏名													
鑑定評価額		1,010,000 円		1㎡当たりの価格		3,350 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 倍率種別	円/㎡ 倍												
(2) 実地調査日	令和 8年 4月 15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																		
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		日野郡江府町大字宮市字中屋敷3 6 6 番1 外			②地積 (㎡)	300 ()	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)										
	1:2.5	住宅 W 2	農家住宅と農地が混在する国道沿いの住宅地域	南10m国道、西側道	水道 下水	江尾 2.2km												
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位：北 1 0 m 国道	交通施設	江尾駅北東 2.2km	法令規制	都計外									
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに農家住宅が散在する住宅地域であるが、少子高齢化の進行が顕著である。地域は長期的な衰退傾向にあり、地価水準は弱含み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 3,350 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「宮市」を中心とする町内及び隣接町内の農家集落に広域的に及ぶものと判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人であり、圏域外からの転入は皆無に等しい。圏域における売買はインフラ整備に伴う公共用地買収が散見される程度であり、個人間売買は隣地購入や親族間等の特殊な取引を除きほとんどないのが現状である。よって、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺はアパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しなかった。比準価格は隣接町内における成約事例のみを採用して試算したものであり、要因比較は適切に行われた。よって、比準価格を重視し、更に指定基準地から検討した価格との均衡並びに人口減少の程度等を再吟味した結果、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	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	日野（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	地域要因	街路交通環境行政その他	-2.0	+17.0	+64.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	6,400 円/㎡	[96.9] 100	100 [100]	100 [188.0]	[100] 100	3,300					0.0	0.0	0.0	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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。												
	前年標準価格 3,400 円/㎡					[地域要因] 山間の農家集落にあり、人口減少等により需要は低調で地価下落基調に変化はない。												
	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 円/㎡																	
②変動率		年間 -1.5 %	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 9 3 - 50			更地	()	不整形	北17m国道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 0 9 3 - 57			建付地	()	ほぼ整形	南東10.5m国道 中間画地		都計外	
c	2 6 7 0 9 3 - 58			更地	()	ほぼ整形	北東10m国道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
d	2 6 7 1 3 4 - 1			更地	()	ほぼ整形	東4.5m町道、南 8.5m 角地		都計外	
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	() 2,899	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 72.0 \quad]}$	3,978	$\frac{100}{[\quad 117.8 \quad]}$	3,377	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,380 3,270
b	() 2,282	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	2,236	$\frac{100}{[\quad 68.3 \quad]}$	3,274	画地 0.0 行政 0.0	3,410
c	() 2,539	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 80.0 \quad]}$	3,110	$\frac{100}{[\quad 91.1 \quad]}$	3,414	その他 0.0	3,660
d	() 5,900	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	5,677	$\frac{100}{[\quad 155.2 \quad]}$	3,658	$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.08	街路 0.0 画地 -28.0	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 +19.0		
b	正常	%／月 -0.08	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 -1.0 その他 0.0	環境 -31.0		
c	正常	%／月 -0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	%／月 -0.10	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +60.0		
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： 3,350 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、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 アパート等はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。						

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	日野郡江府町大字宮市字中屋敷 3 6 6 番 1	2702000698732-0000
2	日野郡江府町大字宮市字中屋敷 3 6 6 番 2	2702000698733-0000
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		