

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 24日 提出
江府（県） 5－1 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名						
江府（県） 5－1		鳥取県		鳥取分科会		氏名						
鑑定評価額		1,770,000 円				1㎡当たりの価格		8,800 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 16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 15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		日野郡江府町大字江尾字中西屋敷 2 0 7 2 番					②地積 (㎡)	201 ()	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	店舗兼住宅 W 2	店舗併用住宅が多い駅前商業地域	東5m町道	水道 下水	江尾 80m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用		店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	7 m町道	交通施設	江尾駅北東 80m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		J R 江尾駅を中心として発展した近隣型商業地域であるが、商圏は狭小であり、購買力も低下傾向にある。衰退傾向に変わりはなく、今後は戸建住宅地としての利用も増えるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ店舗兼住宅地					(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 8,800 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「江尾」地区を中心に隣接町内の商業地域や商住混在地域を含む広域的な圏域と判定した。需要者の中心は圏域内に居住し、または地縁性を有する個人事業者あるいは個人と考えられ、圏域外からの転入はほとんどない。売上げの低迷や後継者不足等に伴い廃業する店舗が散見され、地域は長期的な衰退傾向を呈しているが、近年は戸建住宅用地としての需要もみられる。土地は 2 0 0 ㎡程度で、2 0 0 万円前後が取引の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺においては賃貸物件がほとんど見られず、賃貸借の慣行が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。需要の中心は自己使用目的であり、取引価格水準が価格形成の有力な指標となる傾向にある。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インフラ整備の状況、「根雨」や「生山」等の商業地域における相対的位置関係等を考慮し、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	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	① 指定基準地番号	日野（県） 5－1	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	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	9,400 円／㎡	[96.8 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 103.0]	[100 / 100]	8,830					
(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] 個人消費は低迷しており、商業地域の衰退傾向に変化はない。							
	前年標準価格 9,100 円／㎡				[地域要因] 商圏内の購買力は低下の一途であり、地価は弱含みであるが、居住目的の需要も散見される。							
	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 -3.3 %	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 9 1 - 101			更地	()	ほぼ長方形	西5m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 6 7 0 9 3 - 56			建付地	()	長方形	東5m町道、南10m角地		都計外	
c	2 6 7 0 9 3 - 60			建付地	()	長方形	西5m町道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 0 9 3 - 61			底地	()	ほぼ長方形	北東11m国道、北西4m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	() 11,749	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,839	$\frac{100}{[100]}$	8,839	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,840
b	() 8,941	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,825	$\frac{100}{[100]}$	8,825	画地 0.0 行政 0.0	8,830
c	() 8,383	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,523	$\frac{100}{[100]}$	8,523	その他 0.0	8,520
d	(8,176) 9,084	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	8,861	$\frac{100}{[95.0]}$	9,327	[$\frac{100}{100}$]	9,330
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	親族間取引	%／月 -0.25	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 -0.25	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%／月 -0.25	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 画地 -2.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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： 8,800 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				既成宅地化しており、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						
	店舗等の賃貸需要はほとんどなく、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

4 不動産 I D

江府（県） 5－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	日野郡江府町大字江尾字中西屋敷 2 0 7 2 番	2702000656134-0000
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		