別記様式第6

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 口 士油 (目)

					口 百 律 (県)	– 1	七地一
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	鳥取分科会	氏名			印

鑑定評価額 3,590,000 円 1㎡当たりの価格 26,000 円/m^{*} 1 基本的事項 円/m 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路 路線価又は倍率 線価 1.3 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 8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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 西伯郡日吉津村大字日吉津481番8 ②地積 ⑨法令上の規制等 138 「住居表示」等 (m²) 1 住居 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 状況 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北4m村道 中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域 住宅 W2 水道 伯耆大山 1:1 下水 1. 1km ②標準的使用 低層住宅地 1)範囲 東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 $30 \, \mathrm{m}$ 140 **㎡程度、** ③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m. 奥行 約 12.0 m. 規模 形状 ほぼ正方形 基準方位:北 地 特にない 伯耆大山駅 1住居(60,160) 法令 4地域的特性 特記 徘 交诵 4 m村道 北 1.1km 事項 路 施設 規制 村の中心に位置し、近年の人口・世帯数の増加を受け、地価水準は強含みで展開していたが、新型コロナウイルス感染拡大 に伴う経済活動の停滞に加え、個人消費も停滞しているなかで、地価水準は横ばい基調に転じた。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 26,000 円/m² 比準価格 の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看算価格 円/m² 開発法による価格 開発法 円/mឺ 同一需給圏は、当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である。需要者は村内及びその周辺に居住する一次取得者が中心である。子育て環境の良さと、学校、買い物、通勤の便が良いことから、ミニ開発等の新規分譲地も増え、旺盛な需要に応えている。取引では総額指向が強く、新築戸建住宅では2,500万円~3,000万円程度が (6) 市場の特性 比準価格は、日吉津村における取引事例を採用し、適正に地域格差の検討を行って試算されたもので、地域の市場実態を反映している。生活利便性が良好でアパートの賃貸経営も見られるが、地主の資産維持が目的であること、また、対象基準地は小規模画地であるため賃貸住宅を想定することが困難であることから、収益還元法は非適用とした。よって、本件では比準価格を採用し、画地の細分化が進む市場動向にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 待路 (7) 準 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 交通 補正 力訳 化補 環境 環境 較 比較 (円/m²) ΤĒ 画地 行政 1 100 100 **公示価格** その他 行政 円/m^{*} 100 100 その他 (9) ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 街路 街路 ② 時点 標準化補 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 環境 較 比較 (円/m³) 環境 画地 行政

100

[地域要因]

ത

%

円/m²

100

前年指定基準地の価格 100 円/m^d 100 ①-1対象基準地の検討 ___新規 継続 (10)3 対象基準地の前の年標準価格等が 前年標準価格 26,000 円/m² 価格形成要 変動状況 ŏ 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 因

0.0% 半年間

公示価格

年間

②変動率

その他 [一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞で、 幅に悪化し、厳しい状態が続いている。個人消費も停滞している。

行政

その他

-般的要因を受けて、不動産取引は停滞しており、住宅需要も陰 りが見られる。

価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認めら

[個別的要因] れない。 3 試算価格算定内訳 日吉津(県) - 1 宅地-2

	以开脚门开	VC 1. 10/							нц	1 + ()()	1 750 2	
(1) }	比準価格算2	定内訳										
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居表	表示」 ③取引服点	時 ④ 類 型	⑤地積 (r	f) 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	
а	2070					建付地	(ほぼ整 形	西10m県道 中間画地		1住居 (60, 200)	
	- 25											
b	2 0 7 0 2 1					更地	(長方形)	西6m村道 中間画地		「調区」 (70,360) 都計法指定区域	
	- 23											
С	2070					更地	(ほぼ整 形	北6m道路、西6m 角地		工業 (70, 200)	
	- 24											
d	2070					更地	(長方形)	東4m私道 中間画地		準工 (60, 200)	
	- 23											
е	2070					更地	(長方形)	西6m道路 中間画地		準工 (60, 200)	
	- 24		0 + 1 + 1 = 1	o-1 1 11 - 1	0-+			10				
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	⑪事情補 億正	②時点修正	①建付減 価の補正	14標準化 補正	⑤推定価格 (円/m	⑥地域要 因の比較		i ®個別的要团 比較	図の ⑨査定価格 (円/㎡)	
а	15, 0) 28	[100]	100]	[100	100 [85. 0	25, 257	100 102.9	24, 545		0. 0	
b	(30, 3) 57	100 [100]	[100] 100	[100 [100]	30, 357	100 [108. 5	27, 979	接近	0. 0 28, 000	
С	(39, 3)	100 [100]	[<u>100</u>]	[100 [100]	39, 318	100 [148.7	26, 441		0. 0 26, 400	
d	(21, 0)	100 [100]	[100]	[100 [88. 2	23, 885	100 [95.0			0. 0	
е	(29, 9)	100 [100]	[100] 100	[100 [95. 0]	31, 558	100 [123. 4	25, 574	[100 100	25, 600	
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				
	正常		街路	0.0 交). () 環 環 環 場 環 場 環 場 環 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場	 竟 0.0	街路	+5.0 交通	·接近 0.0	環境 -2.0	
а		%/月 0.00		-15.0 行i			元 の他 0.0	行政	0.0 その			
b	正常	%/月	街路	<u> </u>). 0 環		街路	1	·接近 0.0	環境 +12.0	
ט		90.00		0.0 行			の他 0.0	行政	-5.0 その			
С	正常	%/月	街路). 0 環境		街路	1 1	·接近 0.0	環境 +18.0	
		0.00		0.0 行			の他 0.0	行政	0.0 その		_ L	
d	正常	%/月	街路). 0 環		街路	<u> </u>	·接近 0.0	環境 -5.0	
-		0.00	画地 ・	-10.0 行			の他 0.0	行政	0.0 その			
е	正常	%/月	街路	0.0 交:). () 環		街路		·接近 0.0	環境 +10.0	
J		0.00	画地	-5.0 行			の他 0.0	行政	0.0 その		_i	
	と 維 体 地 つ	コの田士		1		1		<u> </u>	「比雑畑		ne 000 TI / 🚅 Ì	

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 26,000 円/㎡]

(2) 7	賃算価格	算定内訳	!			_								_				
(2)-	-1 ■ 原	価法が適	預用	でき	ない場合	その理	里由	既成宅	三地地域	につき	再調達原価	折の批	巴握が困難で	であるため。				
(2)-	-2造	成宅地内]等[こ存	アレ原価法	の適用	月が可能	な場合	の価格									
①進	成事例都	号					-		2所	在及び均	也番							
3素	③素地の取得価格 (円/㎡)			事	情補正	⑤時点修正		⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)				事費 (円/㎡)	正		修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
					100	[]								100	[]
①付帯費用			⑫標準化補			③時点修正		4付帯費用の補修1		E 15 有交	⑤有効宅地		16地域要因	因 ①個別	的要	18再調達原価		
	(円∕m³)			正				後の価格 (円/m [*]		した価格) (F		各 (円/㎡)	の比較	■ 因σ)比較	(円/㎡)		
					[100		[]				(%) [100		00		
19熟	·成度修』	 E	1		[] /1	00	②積算価格										
内記	·····································					-												
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	章 標準化補正							付帯費	標準化補	E				月率変動率
,		%/F		事費							%/月	用						%/月
地地	或要因の」	比較			街路		3	ē通·接近			環境	1	1	行政		7	その他	
	-1 収益			1	の適用	又は収			用できた	I								
直	①総収益			(2	2総費用	(円)		収益	(円)				⑤土地に帰 純収益	開する	⑥未収入期間修訂 後の純収益 (P			
直接法		(円									- (1	([])		(11)			(-)
																,		%
•	⑧収益値	西格					l.		円	(
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																	
					用の場合	は、	宅地-	4 (3) —	2^								
	開発法に -1 開発法	よる価格]訳 する		しない	胆必	辻太海・	ਜ ਼ ਟ ₊ਾ	合の理由							
													a) @ // =+-	T4k + - 1+	⑥建築工	* #	@7	- - 1+
(1)4)	①収入の現価の総和			②支出の現価の総和				③投下資本収益率 ④				(円/㎡)					⑦延床面積	
(円) (円)							(円)	(%)			(Ľ.	ı∕m	1)	(m [*])		(円/m [*])		(m²)
8開	発法によ	よる価格						円		(P	9/㎡)				