

|           |     |        |     |   |
|-----------|-----|--------|-----|---|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 |   |
| 大山（県） 5-1 | 鳥取県 | 鳥取     | 氏名  | 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 2,840,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |           |         |          |       |      |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------|------|
| (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10日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] | 円/㎡   |      |
| (2) 実地調査日   | 令和2年6月26日  | (5) 価格の種類 | 正常価格      |         | 路線価又は倍率  | 1.0 倍 |      |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |           |         |          |       | 倍率種別 |

## 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   |  | 西伯郡大山町国信字笠原543番6外  |          |            |                 | ②地積 (㎡)            | 152                | 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<br>(その他)       |                    |          |  |               |             |             |
|                            | 1:1.5   | 店舗兼住宅 W2   | 店舗併用住宅、一般住宅が多い駅前<br>の既成商業地域  | 北東14m県道  | 水道<br>下水   | 大山口<br>50m      |                    |                    |          |  |               |             |             |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲   |  | 東 100m、西 50m、南 50m、北 50m   |          | 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 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形                           |          |            |                 |                    |                    |          |  |               |             |             |
|                            | ④地域的特性  | 特記事項   | JR大山口駅前の商業地域   | 街路       | 14m県道      | 交通施設            | 大山口駅<br>南東 50m     | 法令規制               | 都計外      |  |               |             |             |
|                            | ⑤地域要因の将来予測  | 大山口駅前の商業地域で、周辺の新規分譲地の売れ行きは好調で人口増加傾向であるものの、商業地域として大きな変化はない。今後も土地価格は緩やかな下落傾向と予測する。 |  |          |            |                 |                    |                    |          |  |               |             |             |
| (3) 最有効使用の判定               | 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   |          | 18,700 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、大山町及び隣接する米子市淀江町の商業地域一円と判定した。典型的な需要者は、大山町内に地縁性を有する個人、個人事業者で他圏域からの参入は少ないと思料する。周辺での宅地分譲により人口増加しているが、大型ショッピングタウンへの顧客流出は否めず、対象基準地の存する地域への波及は弱い。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。                   |  |  |          |            |                 |                    |                    |          |  |               |             |             |
| (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 |  |  |          |            |                 |                    |                    |          |  |               |             |             |
| (8) 公示価格とした                | ① 代表標準地   | <input type="checkbox"/> 代表標準地   | <input type="checkbox"/> 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 |
|                            | 公示価格  | 円/㎡  | [ ] / 100  | 100 [ ]  | 100 [ ]    | [ ] / 100       | [ ] / 100          | [ ] / 100          | 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 |             |
| (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  | 円/㎡  | [ ] / 100  | 100 [ ]  | 100 [ ]    | [ ] / 100       | [ ] / 100          | [ ] / 100          | 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 |             |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等か       | ①-1 対象基準地の検討  |  | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 |          | 前年標準価格     |                 | 18,800 円/㎡         |                    | ③ 価格変動要因 | [一般的要因] 全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 |               |             |             |
|                            | 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   |  | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地        |          | 標準地番号      |                 | -                  |                    |          | [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。  |               |             |             |
|                            | 公示価格  |  | 円/㎡  |          | -          |                 | -                  |                    |          | [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。  |               |             |             |
| ②変動率                       |   | 年間   | -0.5%  | 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  | 207082-12 |                   |       | 更地  | ( )     | ほぼ長方形  | 北8m町道、東6m角地     |            | 都計外      |
| b  | 207082-11 |                   |       | 建付地 | ( )     | 台形     | 北西12m国道中間画地     |            | 都計外      |
| c  | 207082-13 |                   |       | 建付地 | ( )     | ほぼ長方形  | 北東3.5m道路、南東2m角地 |            | 都計外      |
| d  | 207083-10 |                   |       | 更地  | ( )     | ほぼ長方形  | 北西5.5m町道中間画地    |            | 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  | ( )<br>13,611 | $\frac{100}{[100]}$   | $[\frac{99.5}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[103.0]}$ | 13,148      | $\frac{100}{[72.0]}$  | 18,261        | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 18,300      |
| b  | ( )<br>8,898  | $\frac{100}{[100]}$   | $[\frac{98.9}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | 11,340      | $\frac{100}{[60.8]}$  | 18,651        | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 18,700      |
| c  | ( )<br>12,537 | $\frac{100}{[100]}$   | $[\frac{99.7}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$  | $\frac{100}{[85.0]}$  | 14,705      | $\frac{100}{[76.0]}$  | 19,349        | その他 0.0                       | 19,300      |
| d  | ( )<br>26,134 | $\frac{100}{[130.0]}$ | $[\frac{97.7}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[97.0]}$  | 20,248      | $\frac{100}{[109.4]}$ | 18,508        |                               | 18,500      |
| e  | ( )           | $\frac{100}{[ ]}$     | $[\frac{ / }{100}]$  | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     |             | $\frac{100}{[ ]}$     |               | $[\frac{100}{100}]$           |             |

| 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  | 正常     | % / 月<br>-0.10 | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境  | 0.0 | 街路          | -4.0 | 交通・接近 | 0.0   | 環境 | -25.0 |
|    |        |                | 画地        | +3.0  | 行政    | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政          | 0.0  | その他   | 0.0   |    |       |
| b  | 正常     | % / 月<br>-0.10 | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境  | 0.0 | 街路          | 0.0  | 交通・接近 | -2.0  | 環境 | -38.0 |
|    |        |                | 画地        | -3.0  | 行政    | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政          | 0.0  | その他   | 0.0   |    |       |
| c  | 正常     | % / 月<br>-0.10 | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境  | 0.0 | 街路          | -5.0 | 交通・接近 | 0.0   | 環境 | -20.0 |
|    |        |                | 画地        | -15.0 | 行政    | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政          | 0.0  | その他   | 0.0   |    |       |
| d  | 限定価格   | % / 月<br>-0.10 | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境  | 0.0 | 街路          | -4.0 | 交通・接近 | 0.0   | 環境 | 0.0   |
|    |        |                | 画地        | -3.0  | 行政    | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政          | 0.0  | その他   | +14.0 |    |       |
| 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   |       |    |       |

才比準価格決定の理由 [比準価格: 18,700 円/㎡]

|  |                                    |                                   |                             |                             |  |   |                              |                  |  |     |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|---|------------------------------|------------------|--|-----|
| (2) 積算価格算定内訳   |                                    |                                   |                             |                             |  |   |                              |                  |  |     |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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<br>(円/㎡)   | ④ 事情補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]  | ⑤ 時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑥ 素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦ 造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧ 標準化補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]       | ⑨ 時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ]         | ⑩ 造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |                  |  |     |
| ⑪ 付帯費用<br>(円/㎡)  | ⑫ 標準化補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑬ 時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑭ 付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮ 有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯ 地域要因<br>の比較<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑰ 個別的<br>要因の比較<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑱ 再調達原価<br>(円/㎡)             |                  |  |     |
| ⑲ 熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100                                  |                                    |                                   |                             | ⑳ 積算価格 円/㎡                  |  |   |                              |                  |  |     |
| 内訳   |                                    |                                   |                             |                             |  |   |                              |                  |  |     |
| 素地   | 事情の<br>内容                          | 月率<br>変動率<br>%/月                  | 造成<br>工事費                   | 標準化補正                       | 月率<br>変動率<br>%/月                         | 付<br>帯<br>費<br>用                          | 標準化補正                        | 月率<br>変動率<br>%/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                         |  |                   |              |                         |                         |                           |  |
| <input type="checkbox"/> 直接法                                   | ① 総収益<br>(円)                             | ② 総費用<br>(円)      | ③ 純収益<br>(円) | ④ 建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤ 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥ 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦ 還元利回り<br>(r-g)<br>( $\quad$ - $\quad$ )<br>% |
|  | ⑧ 収益価格                                   | 円 ( $\quad$ 円/㎡ ) |              |                         |                         |                           |  |
|  | ⑨ 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由            |                   |              |                         |                         |                           |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由 | 自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。 |                   |              |                         |                         |                           |  |

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(円)  | ② 支出の現価の総和<br>(円) | ③ 投下資本収益率<br>(%) | ④ 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤ 分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥ 建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦ 延床面積<br>(㎡) |
| ⑧ 開発法による価格 円 ( $\quad$ 円/㎡ )   |                   |                  |                     |                  |                  |               |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ