

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

鑑定評価額	2,030,000 円	1㎡当たりの価格	12,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	境港市上道町字戎谷677番1				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)									
	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	街路条件の劣る古くからの住宅地域である。	街路	基準方位：北3.5 m市道	交通施設	上道駅北東 1.4 km	法令規制	1 中専 (60, 160)									
(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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 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	同一需給圏を「上道町」・「竹内町」等の市道外浜線の背後に広がる既成住宅地域と判定した。需要者の中心は市内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は期待できない。狭隘街路が多く、自動車通行に支障がある箇所が多数見られる。市中心部へは比較的近い位置関係にあるが、空き地も多く見られ、需要は低調である。土地は170㎡程度で200万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	街路条件が悪いほか規模が小さい画地が多いためアパート等の賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されているとは言い難いことから収益価格は試算しなかった。自己使用目的の戸建住宅用地の需要が中心となっており、居住の快適性等を重視して価格形成される傾向が強い。取引価格水準を指標に行動する需要者が大半であることから、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	境港 -2	② 時点修正	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	12,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	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	
(9) 指定基準地からの検討	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	100	[ ]	100	[ ]									
	前年標準価格	12,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	継続		[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。														
	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		[地域要因] 周辺地域において宅地の供給過剰傾向が続いているほか、狭隘街路が阻害要因となり、地価は依然として弱含みである。														
	② 変動率	年間	-1.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

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	217093 - 25			更地	( )	ほぼ長方形	西4m市道、南2m、北2m三方路		1 住居 (60, 160)	
b	217051 - 38			建付地	( )	ほぼ長方形	北東2m市道中間画地		1 中専 (60, 160)	
c	217051 - 39			建付地	( )	不整形	南2.5m市道中間画地		1 中専 (60, 160)	
d	217092 - 10			建付地	( )	ほぼ整形	北1.4m道路中間画地		1 中専 (60, 160) 準防	
e	217092 - 11			建付地	( )	ほぼ正方形	西6.5m市道中間画地		2 中専 (60, 200)	
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	( ) 12,551	100 [ 100 ]	[ 97.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 101.0 ]	12,153	100 [ 100 ]	12,153	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,300
b	( ) 12,358	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	12,222	100 [ 98.9 ]	12,358	画地 +1.0 行政 0.0	12,500
c	( ) 9,119	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 82.6 ]	12,144	100 [ 98.9 ]	12,279	その他 0.0	12,400
d	( ) 12,874	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 90.0 ]	14,161	100 [ 104.2 ]	13,590	[ 101.0 ] 100	13,700
e	( ) 15,126	100 [ 100 ]	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	15,035	100 [ 126.0 ]	11,933		12,100
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 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -17.4	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 12,300 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		既成住宅地であり、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 (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 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /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	月率 変動率 %/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 (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							
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	アパート等の収益物件はほとんどなく、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 <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 (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
境港（県） -2	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	境港市外江町字油田2062番3				②地積 (㎡)	359	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)			
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域である。	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	境港駅南西 1.9km	法令規制	1 住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	将来も現状の住環境を維持したまま推移するが、周辺分譲地との競合が影響して需要は減退傾向にあると予測する。										
(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	方位	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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	同一需給圏をJR境線以西の「外江町」・「渡町」を中心とする既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は少ない。狭隘街路が多く、利便施設との接近性にも劣るため、住宅地としての相対的地位は低い。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地は350㎡程度で500万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見されるが、空室率が高い状態が継続し、アパート経営が成り立たない状況にあることから収益価格は試算しない。一般的に、市場参加者は居住の快適性・利便性等を重視しており、取引価格を指標として価格決定するものと思料されることから、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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	境港 -2	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,800 円/㎡	[ 99.2 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 91.2 ]	[ 102.0 ] / 100	13,900					
(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						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況要因	[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。						
	前年標準価格		14,200 円/㎡			[地域要因] 総額面からみた割高感から需要は低調である。						
	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		□ 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	-2.1 %	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	217093 - 26			更地	( )	ほぼ長方形	南4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)					
b	217093 - 27			更地	( )	ほぼ長方形	北6.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 390)					
c	217093 - 28			建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)					
d	217092 - 9			更地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道、北西6m 二方路		準工 (70, 200)					
e	217092 - 12			建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道、南4m 角地		1 住居 (60, 200)					
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	( ) 15, 117	100 [ 100 ]	[ 96.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 102.0 ]	14, 361	100 [ 100.4 ]	14, 304	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14, 600				
b	( ) 13, 594	100 [ 100 ]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	13, 404	100 [ 101.0 ]	13, 271	画地 +2.0 行政 0.0	13, 500				
c	( ) 10, 585	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 102.0 ]	11, 381	100 [ 88.4 ]	12, 874	その他 0.0	13, 100				
d	( ) 15, 707	100 [ 100 ]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 104.0 ]	14, 831	100 [ 106.1 ]	13, 978	[ 102.0 ] 100	14, 300				
e	( ) 13, 643	100 [ 100 ]	[ 98.1 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 104.0 ]	14, 299	100 [ 103.0 ]	13, 883		14, 200				
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 -0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-5.0	環境	+9.0
			画地	+2.0	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	0.0	交通・接近	-1.0	環境	+2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-7.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+5.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+2.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 13, 900 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		既成住宅地であり、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 (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 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /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	月率 変動率 %/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 (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							
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	アパート等は散見される程度であり、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 <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 (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
境港（県） -3	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	境港市新屋町字川向灘401番2外				②地積(㎡)	463	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)  (その他)(70,300)			
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅等が多く見られる既成住宅地域である。	街路	標準方位：北5m市道	交通施設	中浜駅北東600m	法令規制	「調区」(70,300)			
	⑤地域要因の将来予測	農地も介在する既成住宅地域であるが、将来は弱含みながら現状の住環境を維持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	13,900 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	同一需給圏は市内の市街化調整区域及びその周縁部の既成住宅地域一帯と判定した。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であり、圏域外からの転入も散見される。一部地域においては新築物件も見られるものの、狭隘街路が阻害要因となり需要は低調である。土地は画地規模がやや大きく、600万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見されるが、アパート建築の大半は地主の節税を主たる目的としており、需要の中心は自用の戸建住宅用地である。賃貸市場が形成されているとは言い難いことから収益価格は試算しない。比準価格は市街化調整区域特有の要因を考慮して試算しており、市場の実態を反映した規範性の高い価格といえる。よって、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	① 代表標準地	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -5.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	境港 -5		[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 85.7 ]	[ 100 ] 100	13,800					
(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	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。								
	継続 新規			[地域要因] 小学校に近いこともあり、一部地域においては若年層を中心に住宅の新築も見られる。								
	前年標準価格 14,100 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
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										
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-1.4%	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	217093 - 29			更地	( )	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
b	217093 - 30			更地	( )	不整形	北15m県道、南2m角地		「調区」 (70, 400)					
c	217051 - 34			建付地	( )	不整形	北西2.5m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)					
d	217092 - 13			建付地	( )	ほぼ正方形	南東6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200) 地区計画等					
e	217092 - 14			更地	( )	ほぼ長方形	東7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
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	( ) 13,600	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	14,130	100 [ 104.0 ]	13,587	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,600				
b	( ) 10,577	100 [ 100 ]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 83.6 ]	12,462	100 [ 90.1 ]	13,831	画地 0.0 行政 0.0	13,800				
c	( ) 9,714	100 [ 100 ]	[ 99.4 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	11,921	100 [ 83.8 ]	14,226	その他 0.0	14,200				
d	( ) 18,392	100 [ 100 ]	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.0 ]	17,887	100 [ 134.6 ]	13,289	[ 100 ] 100	13,300				
e	( ) 15,391	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	15,237	100 [ 105.0 ]	14,511		14,500				
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	0.0
			画地	-5.0	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	+2.0	交通・接近	-7.0	環境	-5.0
			画地	-16.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-2.0	環境	-8.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-6.0	環境	+35.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 13,900 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		既成住宅地であり、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 (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 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /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	月率 変動率 %/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"/>	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) ( - ) %
直接 法	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							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自己所有の戸建住宅が大半であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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 <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 (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