

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	3,630,000 円	1㎡当たりの価格	26,300 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7月5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	西伯郡日吉津村大字日吉津481番8				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	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	伯耆大山 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4m村道	交通施設	伯耆大山駅北 1.1km	法令規制	1住居 (60,160)		
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	26,300 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	同一需給圏は、日吉津村並びに隣接する米子市の住宅地域である。需要者は日吉津村内、米子市内及びその周辺に居住するファミリー層が中心である。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、新規分譲地も増え、根強い需要にある。取引では総額志向が強く、新築戸建住宅では2,500万円～3,000万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は日吉津村及びその周辺の米子市の取引事例を採用し、適正に地域格差の検討を行って査定されたもので、地域の市場実態を反映している。アパートの賃貸経営も見られるが、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、本件では基準価格を採用し、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。										
(8) 公示価格とした	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 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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 26,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気、消費は低調であるが、日吉津村人口は増加傾向にあり、地価動向は様々であるが、上昇傾向が多い。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 住宅地域の住宅需要は旺盛である。					
	②変動率		年間 +1.2%	半年間 %		[個別的要因] 特にない					

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	217073 - 2				建付地	( )	ほぼ整形	西10m県道 中間画地		1住居 (60, 200)
b	217073 - 3				建付地	( )	ほぼ長方形	南6m村道 中間画地		工業 (60, 200)
c	217073 - 4				建付地	( )	ほぼ整形	西6m道路 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
d	217091 - 21				建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道、西6m 角地		準工 (70, 200)
e	217051 - 28				更地	( )	ほぼ長方形	西6m区画街路 中間画地		工業 (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	( ) 15,028	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	25,358	$\frac{100}{[98.8]}$	25,666	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,700
b	( ) 30,030	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,530	$\frac{100}{[113.3]}$	26,064	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,100
c	( ) 27,864	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,022	$\frac{100}{[115.0]}$	26,976	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,000
d	( ) 23,256	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	24,354	$\frac{100}{[91.7]}$	26,558	行政 0.0 その他 0.0	26,600
e	( ) 37,996	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	38,338	$\frac{100}{[118.5]}$	32,353	$\frac{[100]}{100}$	32,400
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 +0.02	街路 0.0 画地 -15.0	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 -5.0		
b	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 +2.0	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 +10.0		
c	正常	%/月 +0.02	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 +15.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +6.1	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 -11.0		
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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 26,300 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				既成宅地地域により再調達原価の把握が困難であるため。					
(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	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 個別的な 要因の比較	⑱ 再調達原価 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( $\quad$ ) %	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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							
<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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
						( $\quad$ )	( $\quad$ )
	⑧ 収益価格	円 ( $\quad$ ) 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	画地が小規模であり、賃貸住宅の想定が困難であるため。					

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 ( $\quad$ ) 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ