

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

鑑定評価額	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月4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	八頭郡智頭町大字智頭字道ノ下1636番8				②地積 (㎡)	109	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) (70,400) (その他) (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 18.0m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m町道	交通施設	智頭駅南東 250m	法令規制	(都) (70,300)		
(3) 最有効使用の判定	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	19,300 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	同一需給圏は智頭町ほか周辺の住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。一般住宅のほかにも多様な用途での利用も見られる住宅地域で、市場動向については需要は減衰化で、買い手市場が持続している。土地は130㎡程度で、300万円以下の物件が需要の中心と見込む。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は一般住宅地域内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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対象基準地の標準価格 (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
	八頭（県） - 3	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [71.4]	[100] / 100	19,200					
(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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルス感染禍は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。							
	前年標準価格 20,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -3.5%	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	2470 33 -1			更地	()	不整形	南西11m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2470 33 -2			更地	()	ほぼ整形	北東10m国道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	2470 31 -79			建付地	()	ほぼ長方形	南東8m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2470 33 -3			更地	()	ほぼ整形	東4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2470 33 -4			建付地	()	長方形	西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
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	() 17,925	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{89.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,806	$\frac{100}{[90.1]}$	19,762	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,800
b	() 18,151	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,321	$\frac{100}{[102.3]}$	18,887	画地 0.0 行政 0.0	18,900
c	() 8,739	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,137	$\frac{100}{[102.0]}$	14,840	その他 0.0	14,800
d	() 10,293	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	14,584	$\frac{100}{[76.8]}$	18,990		19,000
e	() 19,225	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,283	$\frac{100}{[95.0]}$	19,245	$[\frac{100}{100}]$	19,200
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 -0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.30	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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 -20.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.33	街路 0.0 画地 -35.0	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 -20.0		
e	正常	%/月 -0.33	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 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,300 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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) (\quad - \quad) %
直接 法	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	郡部における住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。					

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

4 不動産ID

智頭（県） - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	八頭郡智頭町大字智頭字道ノ下1636番8	0270005539145-0000
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		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (智頭 (県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 4 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (八頭郡智頭町大字中原字餘小路 1 1 4 番 1), ②地積 (441), ⑨法令上の規制等 (都計外), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が多い山間の既成住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南西15m国道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (山郷 150m)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m), ②標準的使用 (農家住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 事項 街路 基準方位 北 15 m 国道, 交通 山郷駅北東 150m, 法令 都計外), ⑤地域要因の将来予測 (農家住宅が多い既成集落地域で、当分の間は現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は緩やかな下落傾向にあり需要は弱く、継続すると予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 7,200 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/㎡)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした農山村集落地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。取引は停滞しており、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は 4 5 0 ㎡程度で、3 3 0 万円程度の物件が需要の中心である。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農山村集落地域内、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い山間の既成住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8) 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), ⑧地域要因 (街路交通環境行政その他)

Table with 10 columns: (9) 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), ⑧地域要因 (街路交通環境行政その他)

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 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), ③変動状況 (一般的要因: コロナウイルス感染禍は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。地域要因: 地域要因に特別の変動はない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。個別的要因: 個別的要因に変動はない。), ②変動率 (年間 -2.7%, 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	247034-1			更地	()	不整形	南西8m国道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	247033-5			建付地	()	ほぼ整形	北西6m県道、南 東6m 二方路		都計外 土砂災害警戒区域	
c	247033-6			建付地	()	ほぼ長方形	西12m国道 中間画地		都計外	
d	247033-7			更地	()	ほぼ長方形	北7m町道、西3m 角地		都計外 土砂災害警戒区域	
e	247034-2			更地	()	不整形	西10m県道		都計外 土砂災害警戒区域	
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	() 7,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	8,063	$\frac{100}{[100]}$	8,063	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,060
b	() 5,273	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,056	$\frac{100}{[112.7]}$	6,261	画地 0.0 行政 0.0	6,260
c	() 6,018	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.4}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,334	$\frac{100}{[100]}$	7,334	その他 0.0	7,330
d	() 8,993	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	9,003	$\frac{100}{[128.7]}$	6,995		7,000
e	() 8,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,888	$\frac{100}{[110.9]}$	7,113	$[\frac{100}{100}]$	7,110
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 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	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 -0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 -0.20	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	%/月 -0.20	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 7,200 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		既成集落地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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 (\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	郡部における農家住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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

4 不動産ID

智頭（県） - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	八頭郡智頭町大字中原字餘小路1 1 4番1	2700005496048-0000
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		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	3,300,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	八頭郡智頭町大字埴師石田 6 7 4 番 2 外				②地積 (㎡)	355	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 10 m 国道	交通施設	土師駅北東 400m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い幹線道路沿いの既成集落地域で、当分の間は現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は緩やかな下落傾向が継続しており、需要は弱く、継続すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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	9,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした農村集落地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。農家住宅のほか一般住宅、事業所等多様な用途での利用も見られる集落地域で、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は 360 ㎡程度で、350 万円程度の物件が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落地域内、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅の中に事業所も見られる国道沿いの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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対象基準地の標準価格 (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			
	八頭（県） - 3	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [147.0]	[100] / 100	9,320								
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルス感染禍は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。										
	前年標準価格 9,600 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。										
	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。										
②変動率	年間	-3.1 %	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	247033-7				更地	()	ほぼ長方形	北7m町道、西3m角地		都計外 土砂災害警戒区域
b	247033-8				更地	()	ほぼ正方形	北東4m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	247031-54				建付地	()	不整形	西15m国道、東3m二方路		都計外
d	247033-5				建付地	()	ほぼ整形	北西6m県道、南東6m二方路		都計外 土砂災害警戒区域
e	247034-2				更地	()	不整形	西10m県道		都計外 土砂災害警戒区域
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	() 8,993	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	9,003	$\frac{100}{[100]}$	9,003	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,000
b	() 13,167	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,956	$\frac{100}{[125.6]}$	9,519	画地 0.0 行政 0.0	9,520
c	() 2,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[68.7]}$	4,128	$\frac{100}{[97.0]}$	4,256	その他 0.0	4,260
d	() 5,273	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,056	$\frac{100}{[76.0]}$	9,284		9,280
e	() 8,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,888	$\frac{100}{[85.5]}$	9,226	$[\frac{100}{100}]$	9,230
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 -0.20	街路 0.0 画地 -9.1	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 -0.33	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 +15.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -31.3	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.20	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 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 -0.20	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 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 9,300 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		既成集落地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 [$\frac{100}{\quad}$]	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	郡部における農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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

4 不動産ID

智頭（県） - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	八頭郡智頭町大字埴師字石田674番2	2700005510523-0000
2	八頭郡智頭町大字埴師字石田685番	2700005510555-0000
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		