

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

鑑定評価額	6,150,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 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 1 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	東伯郡琴浦町大字保字宇塚 8 番 2				②地積 (㎡)	336	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)		
	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					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を主とし、事業所等も見られる既成住宅地域	西6m町道	水道 下水	浦安 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	事業所等も見られる既成住宅地域。	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	浦安駅南西 600m	法令規制	(都) (70,360)		
(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	18,300 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、狭義では旧東伯町内の既成住宅地域。広義では郊外住宅地域を含む旧東伯町の住宅地域全域。広義の圏域での需要者は旧東伯町に地縁、血縁を有する若い層の一次取得者が中心。ただ、既成住宅地域でも徳万及び保は需要堅調だが浦安は低調気味。一方、町が分譲する住宅団地では定期借地権の導入が浸透して優良な住宅地として熟成。価格帯は、土地は 300 万円～500 万円程度、土地・建物の複合不動産は総額で 3,000 万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・各種補正、修正等に係る判断の適否等）するとともに、指定基準地価格を規準とした価格との均衡、近隣地域の動向等にも留意して、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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
	琴浦 (県) - 2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [76.5]	[100] / 100	18,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行で需要が弱含みで推移。一方、県、町の開発した住宅団地では定期借地権の導入により新しい町が熟成している。							
	■継続 □新規			[地域要因] 公共利便施設への接近性に恵まれた既成住宅地域であるが、今年 3 月 26 日に近くのスーパーが撤退。買い物の不便が生じる。							
	前年標準価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
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 %	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	247014 - 2				更地	()	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
b	247011 - 61				更地	()	ほぼ台形	接面道路無 無道路地		(都) (70, 240)
c	247011 - 56				更地	()	ほぼ台形	南東5.5m町道、 南3m 準角地		(都) (70, 330)
d	247013 - 50				建付地	()	ほぼ台形	南6m道路 中間画地		(都) (70, 360)
e	247013 - 51				更地	()	ほぼ長方形	東8m町道 中間画地		(都) (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	() 9,816	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.7]}$	18,816	$\frac{100}{[100]}$	18,816	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,800
b	() 15,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	18,181	$\frac{100}{[98.8]}$	18,402	画地 0.0 行政 0.0	18,400
c	() 14,749	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.2]}$	17,025	$\frac{100}{[92.0]}$	18,505	その他 0.0	18,500
d	() 19,660	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,345	$\frac{100}{[106.0]}$	18,250		18,300
e	() 19,230	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19,611	$\frac{100}{[112.4]}$	17,448	$[\frac{100}{100}]$	17,400
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 -0.13	街路 0.0 画地 -48.3	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	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		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 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 -8.0		
d	正常	%/月 -0.13	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 +6.0		
e	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,300 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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) (\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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

琴浦（県） - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字保字宇ブ塚8番2	2701000480936-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
琴浦（県） - 2	鳥取県	鳥取	氏名
鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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1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	東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側1756番				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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) (70,390)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 250 m、南 50 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	海浜の古くからの既成住宅地域。	街路	基準方位北、6.5 m 県道	交通施設	八橋駅北西 400m	法令規制	(都) (70,390)		
(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	14,000 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、狭義では旧東伯町内の八橋地区を中心とした海浜の既成住宅地域。広義では郊外住宅地域を含む旧東伯町の住宅地域全域。広義の同一需給圏での需要者は旧東伯町に地縁、血縁を有する一次所得者が中心。ただ、既成住宅地域への需要は相対的に低調。一方、町、県が分譲する住宅団地では定期借地権が導入されており、宅地確保が容易になって地域が熟成。価格帯は、土地は300万円～500万円程度、土地・建物は総額で3,000万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、取引事例比較法により試算された比準価格を十分に再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・各種補正、修正等に係る判断の適否等）するとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向について留意した結果、対象基準地の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
	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行で需要が弱含みで推移。一方、県、町の開発した住宅団地では定期借地権の導入により新しい町が熟成している。							
	前年標準価格 14,200 円/㎡			[地域要因] 八橋5区の人口、世帯増は福祉施設関連か。対象不動産が存する海浜の地域では住宅の新築、建て替え等も見られず衰退化傾向が漂う。							
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		[個別的要因] 特になし。							
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	247011-62			更地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)				
b	247011-63			建付地	()	不整形	南西9m町道 中間画地		(都) (70, 400)				
c	247011-64			更地	()	不整形	西3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)				
d	247013-52			更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道、北東6m角地		(都) (80, 360)				
e	247013-53			更地	()	ほぼ台形	南西6m町道、南東9m準角地		(都) (80, 360)				
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	() 13,612	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,544	$\frac{100}{[96.7]}$	14,006	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,000			
b	() 11,379	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	12,604	$\frac{100}{[88.3]}$	14,274	画地 0.0 行政 0.0	14,300			
c	() 7,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[53.8]}$	13,900	$\frac{100}{[90.2]}$	15,410	その他 0.0	15,400			
d	() 13,328	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,785	$\frac{100}{[91.9]}$	13,912		13,900			
e	() 11,367	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,356	$\frac{100}{[91.9]}$	12,357	$[\frac{100}{100}]$	12,400			
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0	画地 0.0	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 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -10.8	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 -44.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,000 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側1756番	2601000505575-0000
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		

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

鑑定評価額	1,930,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 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1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	東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下139番				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)					
	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 50 m、西 100 m、南 150 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 21.0 m、奥行 約 8.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	旧県道沿いの古くからの住宅地域。	街路	標準方位北、7 m 町道	交通施設	浦安駅南 2.3 km	法令規制	(都) (70,400)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域。三保は1年間で人口▲5人（前年▲8人）、世帯数▲4世帯減（同▲2世帯減）。ここ数年世帯数、人口の減少傾向が続いている。												
(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	10,500 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、琴浦町内の主に旧東伯町内で農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域。農家集落で旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入するものは殆ど見られない。需要者は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心。人口の減少、高齢化の進行等により、需要は低調な状態が継続。地価は坪当たり2.3万円～4.5万円程度、画地規模は多様であり総額の把握は困難。土地・建物の複合不動産が新規で供給されることはほとんど見られない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法による比準価格のみである。また、採用した取引事例は5事例とも直近1年間のものはない。このように対象基準地の存する同一需給圏は、需要が少なく取引事例が希薄な圏域である。価格決定にあたっては、試算価格の再吟味を行うとともに、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡等について留意した結果、対象基準地の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			
	琴浦（県） - 2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [133.1]	[100] / 100	10,500								
(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		③変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行で需要が弱含みで推移。一方、県、町の開発した住宅団地では定期借地権の導入により新しい町が熟成している。										
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因の変化はなく旧態依然とした状態が継続している。近隣地域の存する「三保」の世帯数、人口はこの数年減少傾向が続く。										
	前年標準価格 10,600 円/㎡			[個別的要因] 特になし。										
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	-0.9 %	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	247013-55			更地	()	不整形	北4m町道、南東4m角地		(都) (80, 240)	
b	247013-56			建付地	()	ほぼ長方形	東4m町道中間画地		(都) (70, 240)	
c	247013-57			建付地	()	ほぼ台形	西5m町道中間画地		(都) (70, 300)	
d	247013-58			建付地	()	不整形	北6m県道中間画地		(都) (70, 360)	
e	247013-59			更地	()	不整形	北西7m県道中間画地		(都) (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	() 8,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	8,518	$\frac{100}{[92.0]}$	9,259	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,260
b	() 11,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,408	$\frac{100}{[101.7]}$	11,217	画地 0.0 行政 0.0	11,200
c	() 6,380	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	11,610	$\frac{100}{[105.6]}$	10,994	その他 0.0	11,000
d	() 5,264	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[66.4]}$	12,896	$\frac{100}{[122.4]}$	10,536		10,500
e	() 5,096	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.5]}$	9,677	$\frac{100}{[91.2]}$	10,611	$[\frac{100}{100}]$	10,600
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				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -7.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.7	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 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -33.6	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 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -48.5	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 -6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 10,500 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下139番	2701000485454-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
琴浦（県） - 4	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,340,000 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1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	東伯郡琴浦町大字赤碓字東條1519番				②地積 (㎡)	312	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) (70,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 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 7.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は菊港に近い建物が密集した既成住宅地域、赤碓東町。この1年間で人口は5人減の56人（前年4人減）、世帯数は増減無し（同±0）。近年同一路線沿いに取引が散見される。地価は下落基調。									
(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、狭義では赤碓から八橋にかけての海岸沿いの既成住宅地域。広義では琴浦町内の普通住宅地域。狭義の同一需給圏内は古くからの住宅地域である。需要者は、圏域に地縁、血縁を有する個人が中心であり、外部からの新規参入は殆ど見られない。人口減、高齢化等により需要は低調。価格帯は土地は300万円～500万円、土地・建物は総額で3,000万円程度までと考察される。新築建物付の複合不動産が市場に供給されることはほとんどない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。採用した取引事例は、同一路線県道大赤碓線沿いの3事例、県道背後の類似地域の2事例。鑑定評価額の決定にあたっては、各事例の試算過程の補修正の再吟味、指定基準地価格を規準とした価格との均衡、近隣地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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
	琴浦（県） - 2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	[100] / 100	13,900					
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行で需要が弱含みで推移。一方、県、町の開発した住宅団地では定期借地権の導入により新しい町が熟成している。							
	前年標準価格	14,100 円/㎡		[地域要因] 海浜の戸建住宅が密集する既成住宅地域。外部からの転入は敬遠され、地縁・血縁者が需要の中心。新築住宅もチラホラ散見される。							
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		②変動率		[個別的要因] 特になし。							
代表標準地 標準地番号		年間 -1.4 % 半年間 %									
公示価格 円/㎡											

(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	247011 -66			建付地	()	ほぼ長方形	北東8.5m道路、南西6m、北西5m三方路		(都) (80, 360)		
b	247014 -5			更地	()	ほぼ台形	南西4m町道中間画地		(都) (70, 240)		
c	247013 -61			建付地	()	不整形	北8m道路、南6m二方路		(都) (70, 400)		
d	247013 -62			底地	()	ほぼ長方形	南6m県道中間画地		(都) (70, 360)		
e	247013 -63			更地	()	ほぼ長方形	南6m町道、西6m準角地		(都) (80, 360)		
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	() 9,759	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,886	$\frac{100}{[98.0]}$	14,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,200	
b	() 5,481	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[48.2]}$	11,246	$\frac{100}{[88.4]}$	12,722	画地 0.0 行政 0.0	12,700	
c	() 11,683	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[79.4]}$	14,273	$\frac{100}{[98.0]}$	14,564	その他 0.0	14,600	
d	(8,068) 11,525	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	13,830	$\frac{100}{[98.0]}$	14,112		14,100	
e	() 13,735	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	12,611	$\frac{100}{[89.4]}$	14,106	$[\frac{100}{100}]$	14,100	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -4.0	画地 -51.8	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 -2.0	環境 0.0	画地 -20.6	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 0.0	画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -5.0	環境 -4.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
才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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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) (\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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字赤碓字東條1519番	2701000537331-0000
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		

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

鑑定評価額	4,610,000 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1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	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西761番5				②地積 (㎡)	496	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 100 m、西 300 m、南 50 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 470 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。		街路	標準方位北、5m 県道	交通施設	赤碓駅西 1km	法令規制	(都) (70,300)
	⑤地域要因の将来予測	八幡（下市）はR6.4月末現在、人口244人（前年比8名減）、101世帯（同1世帯増）。人口は減少基調が続く。世帯数は微増。地域要因に変化は見られない。不動産の需要は弱い状況が続くと予測。													
(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	9,300 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、琴浦町内で旧赤碓町内の農家住宅と一般住宅が混在する古くからの住宅地域。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入するものは殆ど見られない。仮に見られたとしても需要者の属性は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心。また、人口の減少、高齢化の進行、居住環境の良好な分譲地への需要のシフト等から需要は低調な状態が続く。地価は坪当たり2.3万円～4.5万円、土地及び建物の複合不動産の価格帯を見いだすことは困難。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法による比準価格のみである。また、採用した取引事例も直近の事例はなく、事例数も4事例とやや少ない。鑑定評価額の決定にあたっては、各事例の規範性についての検討、各試算過程の補修性等について吟味を加え、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡、近隣地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の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				
	琴浦（県） - 2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [150.8]	[100] / 100	9,280									
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行で需要が弱含みで推移。一方、県、町の開発した住宅団地では定期借地権の導入により新しい町が成熟している。										
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 地域要因の変化は見られない。この1年間では人口減少、世帯数微増。人口減少、高齢化で建て替え等も見られず静態的。需要は低調。										
	前年標準価格 9,400 円/㎡				[個別的要因] 特になし。										
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	-1.1 %	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	247013-64				更地	()	不整形	南8m町道 中間画地		(都) (70, 400)
b	247013-65				建付地	()	ほぼ台形	南7m県道、東3m 準角地		(都) (70, 400)
c	247013-66				更地	()	不整形	西11m町道、南東7.5m 角地		(都) (80, 400)
d	247013-67				更地	()	ほぼ長方形	北5.5m県道 中間画地		(都) (70, 330)
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	() 7,350	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	8,928	$\frac{100}{[]}$	9,300	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,300
b	() 5,092	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	9,067	$\frac{100}{[]}$	9,252	画地 0.0 行政 0.0	9,250
c	() 10,012	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	11,452	$\frac{100}{[]}$	10,411	その他 0.0	10,400
d	() 5,989	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	7,985	$\frac{100}{[]}$	8,148	[$\frac{100}{100}$]	8,150
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -20.8	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 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -9.4	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -15.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -27.1	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 -2.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。									
(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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西761番5	2701000561975-0000
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 (琴浦 (県) -6), 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 (3,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,000 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 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年7月1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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (東伯郡琴浦町大字宮木字屋敷313番), (2) 近隣地域 (東50m, 西50m, 南100m, 北300m), (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 5,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、狭義では旧赤碕町の中山間の農家集落...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により試算不可能...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (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, 1-2 基準地が共通地点...)

(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	247011-68				更地	()	ほぼ長方形	西6m県道、東4m二方路		都計外
b	247011-69				更地	()	ほぼ長方形	北4.5m町道、東4m準角地		都計外
c	247011-70				建付地	()	ほぼ長方形	東7.5m県道、西3m二方路		都計外
d	247013-68				建付地	()	不整形	東9.5m県道中間画地		(都) (70,400)
e	247013-69				更地	()	ほぼ長方形	南東6.5m県道、東4.5m二方路		都計外
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	() 5,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,247	$\frac{100}{[103.4]}$	5,074	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,070
b	() 4,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,067	$\frac{100}{[87.1]}$	4,669	画地 0.0 行政 0.0	4,670
c	() 4,231	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	5,255	$\frac{100}{[103.0]}$	5,102	その他 0.0	5,100
d	() 3,063	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[77.9]}$	6,870	$\frac{100}{[138.0]}$	4,978		4,980
e	() 5,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,194	$\frac{100}{[103.4]}$	5,023	$[\frac{100}{100}]$	5,020
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 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 +10.0 その他 0.0	環境 -6.0		
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 -12.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.9	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 -0.10	街路 0.0 画地 -22.1	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 +10.0 その他 0.0	環境 +23.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,000 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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) (\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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 (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

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字宮木字屋敷313番	2701000565025-0000
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		