

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

|           |             |          |            |  |
|-----------|-------------|----------|------------|--|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        |  |
| 境港（県） 5－1 | 鳥取県         | 鳥取       | 氏名         |  |
| 鑑定評価額     | 4,470,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,300 円／㎡ |  |

1 基本的事項

|             |                |           |                 |         |                         |              |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|--------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 22 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 円／㎡<br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 5 月 7 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格            |         | 倍率種別                    |              |
| (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)<br>基準地                  | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        | 境港市元町 5 番 2        |               |           |                 | ②地積 (㎡)           | ( 220 )                                                   | 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 |                   | 近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)                           |          |               |               |             |             |
|                             | 台形 1:1.5                                                                                                                                                                                                                | 店舗兼事務所 S 2                                                                                             | 店舗、事務所等が見られる近隣商業地域 | 北東7m市道        | 水道 下水     | 境港 1.3km        |                   |                                                           |          |               |               |             |             |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                                                                                     | 東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m                                                                         |                    |               | ②標準的使用    | 店舗兼事務所地         |                   |                                                           |          |               |               |             |             |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                              | 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形                                                              |                    |               |           |                 |                   |                                                           |          |               |               |             |             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                  | 特記事項                                                                                                   | 繁華性の乏しい旧来の近隣商業地域   | 街路 7 m市道      | 交通施設      | 境港駅南東 1.3km     |                   | 法令規制                                                      | 対象基準地と同じ |               |               |             |             |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                              | 市中心部に近い既成商業地域であるが、商業地としての繁華性は極めて乏しい。E C 市場の拡大、大規模小売店舗との競合により繁華性の低下に歯止めがかからず、地価水準は引き続き下落基調で推移するものと予測する。 |                    |               |           |                 |                   |                                                           |          |               |               |             |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ店舗兼事務所地                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |                    |               |           | (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 20,300 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、旧市街地内商店街及びその周辺の既成商業地域と判定した。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者、中小法人が中心であり、圏域外からの参入は考えにくい。市中心部に近いが人通りは少なく、郊外型大型店舗等への顧客流出により商店街型の商業地域の繁華性は長らく低下傾向にあり、需要は低迷している。取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心価格帯は見出し難いが、標準的規模の画地で 4 0 0 万円前後と考えられる。 |                                                                                                        |                    |               |           |                 |                   |                                                           |          |               |               |             |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は市の中心部に近い近隣商業地域であるが、繁華性は極めて乏しく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、同一需給圏内において代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。また、主たる需要者は個人事業者等が中心であり、主に周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、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              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 ]         | [ 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 ]         | [ 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                                                                                                                                          |                                                                                                        |                    | ③ 価格形成要因の変動状況 |           | [一般的要因]         |                   | 大規模小売店舗の進出やE C 市場の拡大により、旧市街の商業地域の繁華性は低下しており、需要は低調に推移している。 |          |               |               |             |             |
|                             | 前年標準価格 20,600 円／㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |                    |               |           | [地域要因]          |                   | 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。                              |          |               |               |             |             |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -1.5 %                                                                                              | 半年間 %              |               |           |                 |                   |                                                           |          |               |               |             |             |

| 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<br>(㎡) | 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  | 2 5 7 1<br>3 1<br>- 47 |                   |       | 建付地 | ( )        | 長方形    | 北15m市道<br>中間画地         |            | 1 住居<br>(70, 200)<br>準防         |
| b  | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 25 |                   |       | 更地  | ( )        | ほぼ長方形  | 西5m市道<br>中間画地          |            | 準工<br>(64, 200)<br>準防<br>特別工業地区 |
| c  | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 24 |                   |       | 建付地 | ( )        | ほぼ台形   | 北15m市道、東<br>20m<br>角地  |            | 準工<br>(70, 200)<br>特別工業地区       |
| d  | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 32 |                   |       | 底地  | ( )        | ほぼ長方形  | 北14.5m市道、<br>西6m<br>角地 |            | 1 住居<br>(80, 200)<br>準防         |
| e  | -                      |                   |       |     | ( )        |        |                        |            |                                 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率<br>変動率   | ウ標準化補正の内訳 |       |       |     | エ地域要因の比較の内訳 |       |    |      |       |      |    |       |
|----|--------|--------------|-----------|-------|-------|-----|-------------|-------|----|------|-------|------|----|-------|
|    |        |              | 街路        | 交通・接近 | 環境    |     | 街路          | 交通・接近 | 環境 |      |       |      |    |       |
| a  | 正常     | %／月<br>0.00  | 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 | +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<br>-0.05 | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境          | 0.0   | 街路 | -1.0 | 交通・接近 | -1.0 | 環境 | -19.0 |
|    |        |              | 画地        | -15.0 | 行政    | 0.0 | その他         | 0.0   | 行政 | 0.0  | その他   | 0.0  |    |       |
| c  | 正常     | %／月<br>0.00  | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境          | 0.0   | 街路 | +5.0 | 交通・接近 | -1.0 | 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  |    |       |
| d  | 正常     | %／月<br>0.00  | 街路        | 0.0   | 交通・接近 | 0.0 | 環境          | 0.0   | 街路 | +4.0 | 交通・接近 | +1.0 | 環境 | +15.0 |
|    |        |              | 画地        | +3.0  | 行政    | 0.0 | その他         | 0.0   | 行政 | 0.0  | その他   | 0.0  |    |       |
| 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： 20,300 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 |                   |                     |                            | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。   |                   |                     |                             |       |  |
| (2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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             | ⑤時点修正               | 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<br>正        | ⑨時点修正               | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正        | ⑬時点修正               | 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      | ⑰個別的な<br>要因の比較      | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                                           |                   |                     |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                   |                     |                             |       |  |
| 内訳                                                         |                   |                     |                            |                            |                   |                     |                             |       |  |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容         | 月率<br>変動率           | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                   | 月率<br>変動率           | 付帯<br>費用                    | 標準化補正 |  |
|                                                            |                   | %/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"/><br>直接<br>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) |
|                                        |                              |                                    |             |                        |                        | ( )                      | ( - )           |
|                                        |                              |                                    |             |                        |                        |                          | %               |
|                                        | ⑧収益価格                        | 円 ( 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   | 賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |             |                        |                        |                          |                 |

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<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 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

## 4 不動産 I D

境港（県） 5－ 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番      | 不動産 I D            |
|-----|-------------|--------------------|
| 1   | 境港市元町 5 番 2 | 2702000349686-0000 |
| 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  |             |                    |

|                             |                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |                           |                         |                         |                                                                     |                   |                           |                    |  |          |                 |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|--|----------|-----------------|
| (1)<br>基準地                  | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                    |                                                                            | 境港市高松町字月見浜 1 4 8 2 番 1 0  |                         |                         |                                                                     | ②地積 (㎡)           |                           | 1, 318 ( )         |  | 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                                                     |                   | 準工 (60, 200)<br><br>(その他) |                    |  |          |                 |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                  | 店舗 S 1                                                                     | 低層の飲食店、遊技場等が見られる路線商業地域    | 北東25m国道、三方路             | 水道 下水                   | 境港 5km                                                              |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                                                                  | 東 50 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m                                              |                           |                         |                         | ②標準的使用                                                              | 低層店舗地             |                           |                    |  |          |                 |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                           | 間口 約 36.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 正方形                                |                           |                         |                         |                                                                     |                   |                           |                    |  |          |                 |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                       | 沿道型店舗を主として未利用地も介在する路線商業地域 | 街路                      | 2 5 m 国道                | 交通施設                                                                | 境駅南東 5km          | 法令規制                      | 対象基準地と同じ           |  |          |                 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                           | 国道沿いに飲食店、遊技場等の店舗が見られる地域であり、未利用地も介在する。商業地としては底値圏にあり、地価水準は横ばい基調で推移するものと予測する。 |                           |                         |                         |                                                                     |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ低層店舗地                                                                                                                                                                                        |                                                                            |                           |                         |                         | (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 14,100 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、市内の幹線道路沿線を中心とする商業地域と判定した。需要者は、地元事業者を中心として、県外資本の参入も見られる。自動車通行量の多い国道沿いの路線商業地域であるが、対象基準地の属する地域は商業集積度が相対的に低く、未利用地も散見され、需要は低調である。土地の利用形態としては事業用借地が中心であるものの、業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心価格帯は見出し難い。 |                                                                            |                           |                         |                         |                                                                     |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は市の東部に所在する国道沿いの路線商業地域であるが、自用目的の物件がほとんどであり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、同一需給圏内において代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した規範性の高い価格と認められる。よって、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                              |                                                                            |                           |                         |                         |                                                                     |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (8)<br>公示価格を標準とした価格         | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/㎡                                                                                                                                                                                             | [ <u>        </u> / 100 ]                                                  |                           | 100 [ <u>        </u> ] | 100 [ <u>        </u> ] | [ <u>        </u> / 100 ]                                           |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (9)<br>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/㎡                                                                                                                                                                                       | [ <u>        </u> / 100 ]                                                  |                           | 100 [ <u>        </u> ] | 100 [ <u>        </u> ] | [ <u>        </u> / 100 ]                                           |                   |                           |                    |  |          |                 |
| (10)<br>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 14,100円/㎡                                                                                                      |                                                                            |                           |                         | ③ 変動状況 要因の              | [一般的要因] 少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。 |                   |                           |                    |  |          |                 |
|                             | 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 <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] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。                                 |                   |                           |                    |  |          |                 |
|                             |                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |                           |                         |                         | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                                |                   |                           |                    |  |          |                 |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                 | 年間                                                                         | 0.0%                      | 半年間                     |                         | %                                                                   |                   |                           |                    |  |          |                 |

| (1) 比準価格算定内訳 |                        |                                   |                         |                                   |                                    |                     |                                     |                  |                                   |                |
|--------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
| N0           | 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<br>(㎡)                         | 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            | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 34 |                                   |                         | 更地                                | ( )                                | ほぼ台形                | 北東15m県道、<br>南東10m<br>角地             |                  | 「調区」<br>(80, 400)                 |                |
| b            | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 25 |                                   |                         | 更地                                | ( )                                | ほぼ長方形               | 西5m市道<br>中間画地                       |                  | 準工<br>(64, 200)<br>準防<br>特別工業地区   |                |
| c            | 2 5 7 0<br>9 1<br>- 88 |                                   |                         | 更地                                | ( )                                | 長方形                 | 南西9m市道<br>中間画地                      |                  | 工業<br>(60, 200)<br>臨港地区<br>特別業務地区 |                |
| d            | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 29 |                                   |                         | 建付地                               | ( )                                | ほぼ長方形               | 東15m県道<br>中間画地                      |                  | 準工<br>(60, 200)                   |                |
| e            | -                      |                                   |                         |                                   | ( )                                |                     |                                     |                  |                                   |                |
| N0           | ⑩取引価格<br>(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<br>(円/㎡)      | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                         | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>14, 700         | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.9}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$  | 14, 538             | $\frac{100}{[ \quad 96.1 \quad ]}$  | 15, 128          | 街路 0.0                            | 15, 100        |
| b            | ( )<br>13, 612         | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.7}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$   | $\frac{100}{[ \quad 85.0 \quad ]}$ | 15, 806             | $\frac{100}{[ \quad 115.1 \quad ]}$ | 13, 732          | 交通・接近 0.0                         | 13, 700        |
| c            | ( )<br>12, 340         | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$   | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$  | 12, 340             | $\frac{100}{[ \quad 91.1 \quad ]}$  | 13, 546          | 環境 0.0                            | 13, 500        |
| d            | ( )<br>16, 970         | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{99.3}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$  | 16, 851             | $\frac{100}{[ \quad 118.6 \quad ]}$ | 14, 208          | 画地 0.0                            | 14, 200        |
| e            | ( )                    | $\frac{100}{[ \quad ]}$           | $[ \frac{\quad}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \quad ]}$           | $\frac{100}{[ \quad ]}$            |                     | $\frac{100}{[ \quad ]}$             |                  | 行政 0.0                            |                |
|              |                        |                                   |                         |                                   |                                    |                     |                                     |                  | その他 0.0                           |                |
|              |                        |                                   |                         |                                   |                                    |                     |                                     |                  | $[ \frac{100}{100} ]$             |                |
| N0           | 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>-0.04                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                             | 街路 -2.0             | 交通・接近 0.0                           | 環境 +9.0          |                                   |                |
|              |                        |                                   | 画地 0.0                  | 行政 0.0                            | その他 0.0                            | 行政 -10.0            | その他 0.0                             |                  |                                   |                |
| b            | 正常                     | %/月<br>-0.05                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                             | 街路 -11.0            | 交通・接近 +1.0                          | 環境 +28.0         |                                   |                |
|              |                        |                                   | 画地 -15.0                | 行政 0.0                            | その他 0.0                            | 行政 0.0              | その他 0.0                             |                  |                                   |                |
| c            | 正常                     | %/月<br>0.00                       | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                             | 街路 -8.0             | 交通・接近 0.0                           | 環境 -1.0          |                                   |                |
|              |                        |                                   | 画地 0.0                  | 行政 0.0                            | その他 0.0                            | 行政 0.0              | その他 0.0                             |                  |                                   |                |
| d            | 正常                     | %/月<br>-0.04                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                             | 街路 -2.0             | 交通・接近 0.0                           | 環境 +21.0         |                                   |                |
|              |                        |                                   | 画地 0.0                  | 行政 0.0                            | その他 0.0                            | 行政 0.0              | その他 0.0                             |                  |                                   |                |
| 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                                 |                  |                                   |                |
| オ比準価格決定の理由   |                        |                                   |                         |                                   |                                    | 〔比準価格： 14, 100 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             | ⑤時点修正               | 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<br>正        | ⑨時点修正               | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正        | ⑬時点修正               | 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      | ⑰個別的な<br>要因の比較      | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑲熟成度修正 [ ] /100                                            |                   |                     |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                   |                     |                             |       |  |
| 内訳                                                         |                   |                     |                            |                            |                   |                     |                             |       |  |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容         | 月率<br>変動率           | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                   | 月率<br>変動率           | 付帯<br>費用                    | 標準化補正 |  |
|                                                            |                   | %/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"/><br>直接<br>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>( - )<br>% |
|                                                                |                              |                                    |             |                        |                        | ( )                      | ( - )                         |
|                                                                | ⑧収益価格                        |                                    | 円 ( 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 |                              | 賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |             |                        |                        |                          |                               |

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<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 ( 円/㎡)        |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

## 4 不動産 I D

境港（県） 5－2 宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 境港市高松町字月見浜 1 4 8 2 番 1 0 | 2702000243189-0000 |
| 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  |                          |                    |