

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						八頭郡智頭町大字智頭字道ノ下1 6 3 6 番8						②地積 (㎡)		109 ()		③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)							
	1:2.5		住宅 W 2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ既成住宅 地域		西5m町道		水道 下水		智頭 250m											
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m						②標準的使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 130 m程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位 北5 m 町道		交通 施設		智頭駅南東 250m		法令 規制		(都) (70,300)					
	⑤地域要因の 将来予測		智頭町の中心部に近い既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められないが、徐々に過疎化が進んでいる地域である。今後も土地需要は低調な状況が続き、地価は下落傾向で推移すると予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地										(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		18,700 円／㎡																
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡																
		原価法		積算価格		／ 円／㎡																
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は智頭町を中心に隣接する市町の住宅地域である。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁を有する個人が中心で、圏外からの転入はほとんど見られない。近隣地域は一般住宅のほか店舗等の用途も混在する古くからの町並みが続く地域であり、地域の衰退が顕著で土地需要は長期にわたって低迷している。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく、また画地規模等により異なるが、土地総額で3 0 0 万円以下の物件が需要の中心となっている。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 八頭（県） - 3		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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		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 13,700 円／㎡		[99.3 100]		[100 100]		[100 73.4]		[100 100]		18,500											
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,300 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 価格 状況		[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。															
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。															
	②変動率 年間 -3.1 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

(1) 比準価格算定内訳										
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 (㎡)	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 2 3 - 52			建付地	()	長方形	西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
b	2 5 7 1 2 3 - 50			更地	()	不整形	南西11m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 1 2 1 - 64			建付地	()	ほぼ正方形	南西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 5 7 1 2 1 - 52			建付地	()	ほぼ正方形	南東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 5 7 1 2 1 - 53			建付地	()	ほぼ正方形	南西4.5m町道、 南東2m角地		(都) (70, 270)	
N0	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	() 19, 225	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[92.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17, 764	$\frac{100}{[92.2]}$	19, 267	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19, 300
b	() 17, 925	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[86.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17, 288	$\frac{100}{[86.1]}$	20, 079	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20, 100
c	() 17, 394	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16, 963	$\frac{100}{[93.1]}$	18, 220	その他 0.0	18, 200
d	() 6, 410	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	14, 663	$\frac{100}{[83.7]}$	17, 519	$\frac{[100]}{100}$	17, 500
e	() 13, 613	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	14, 391	$\frac{100}{[77.6]}$	18, 545		18, 500
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 -0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	
b	正常	%/月 -0.30	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	
d	正常	%/月 -0.25	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	%/月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	
			画地 -28.6	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
			街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18, 700 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳													
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格													
①造成事例番号		-		②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑲熟成度修正 [] /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							
☐ 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						
☒ 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、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

4 不動産 I D

智頭（県） - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡智頭町大字智頭字道ノ下 1 6 3 6 番 8	0270005539145-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
智頭（県） － 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県）－2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,670,000 円		1㎡当たりの価格	7,000 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 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八頭郡智頭町大字中原字餘小路 1 1 4 番 1				②地積 (㎡)		524	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1:2	住宅 W 2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南西15m国道	水道 下水	山郷 150m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、		奥行 約 30.0 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 1 5 m 国道	交通施設	山郷駅北東 150m		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	智頭町の郊外に位置する既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められないが、徐々に過疎化が進んでいる地域である。今後も土地需要は低調な状況が続き、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は智頭町を中心に隣接する市町の住宅地域である。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁を有する個人が中心で、圏外からの転入はほとんど見られない。近隣地域は智頭町の郊外に位置しており、町全体が、過疎化、人口減少により需要は長期にわたって低迷している。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく、また画地規模等により異なるが、土地総額で 3 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、直近の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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
	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 前年標準価格 7,200 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-2.8 %	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 (㎡)	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 2 3 - 62			建付地	()	ほぼ整形	北西6m県道、南東6m二方路		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 1 2 3 - 63			建付地	()	ほぼ長方形	西12m国道 中間画地		都計外	
c	2 5 7 1 2 3 - 49			更地	()	ほぼ長方形	南5m県道 中間画地		都計外	
d	2 5 7 1 2 3 - 64			更地	()	不整形	西10m県道		都計外 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
N0	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	() 5,273	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[92.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,877	$\frac{100}{[99.8]}$	6,891	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,890
b	() 6,018	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[89.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,141	$\frac{100}{[98.0]}$	7,287	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,290
c	() 3,886	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,769	$\frac{100}{[61.1]}$	6,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,170
d	() 8,000	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,696	$\frac{100}{[100.8]}$	7,635	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,640
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	
b	正常	%/月 -0.20	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -37.0	
d	正常	%/月 -0.20	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
			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： 7,000 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/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							
☐ 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						
☒ 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、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡智頭町大字中原字餘小路 1 1 4 番 1	2700005496048-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
智頭（県） － 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県）－3	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3, 200, 000 円		1㎡当たりの価格	9, 000 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 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八頭郡智頭町大字埴師字石田 6 7 4 番 2 外				②地積 (㎡)		355 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1.5:1	住宅 W 2	農家住宅の中に事業所も見られる国道沿いの住宅地域		東10m国道	水道 下水	土師 400m	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 360 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 1 0 m 国道	交通施設	土師駅東 400m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		智頭町の郊外に位置する既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動は認められないが、徐々に過疎化が進んでいる地域である。今後も土地需要は低調な状況が続き、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,000 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		同一需給圏は智頭町を中心に隣接する市町の住宅地域である。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁を有する個人が中心で、圏外からの転入はほとんど見られない。近隣地域は智頭町の郊外に位置しており、町全体が、過疎化、人口減少により需要は長期にわたって低迷している。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく、また画地規模等により異なるが、土地総額で 3 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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		[100]	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 +1.0 +49.0 0.0 0.0
	八頭（県） - 3											
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。							
	前年標準価格 9,300 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □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 -3.2 %	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 (㎡)	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 2 3 - 62				建付地	()	ほぼ整形	北西6m県道、南東6m二方路		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 1 2 3 - 63				建付地	()	ほぼ長方形	西12m国道 中間画地		都計外	
c	2 5 7 0 8 1 - 57				建付地	()	ほぼ台形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 5 7 1 2 3 - 64				更地	()	不整形	西10m県道		都計外 土砂災害警戒区域	
e	-					()					
N0	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, 273		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[92.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6, 877	$\frac{100}{[82.5]}$	8, 336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8, 340
b	() 6, 018		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[89.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[]}$	7, 141	$\frac{100}{[80.0]}$	8, 926	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8, 930
c	() 7, 200		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9, 147	$\frac{100}{[96.0]}$	9, 528	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9, 530
d	() 8, 000		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[96.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[]}$	7, 696	$\frac{100}{[83.3]}$	9, 239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9, 240
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.20	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 -20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.08	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.20	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 -15.0			
			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： 9, 000 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳													
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格													
①造成事例番号		-		②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$							
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$							
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素地	事情の 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							
☐ 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						
☒ 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、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡智頭町大字埴師字石田 6 7 4 番 2	2700005510523-0000
2	八頭郡智頭町大字埴師字石田 6 8 5 番	2700005510555-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		