

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				東伯郡湯梨浜町大字田後字大字給600番3外				②地積 (㎡)		139	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, 240)			
	1. 2:1	住宅 W 2		一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北西4m町道		水道 下水	倉吉 3. 4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 300 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項	市部に近接する既存の一般住宅地域である。		街路	基準方位北、4 m 町道		交通施設	倉吉駅北 3. 4km		法令規制	(都) (70, 240)	
	⑤地域要因の将来予測		周辺地域では宅地の小規模開発・個別開発が見受けられ、また、生活利便性も良好なことから将来も一般住宅地域として発展すると予測する。地価水準は横ばいかやや上昇傾向になるものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		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/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0				
		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、湯梨浜町内の既成住宅地及び宅地開発された分譲住宅地である。近隣地域は幹線道路背後で生活利便施設にも近い既成住宅地域で、一般住宅も多く見られる。価格水準は既成住宅地域としてはやや高めで、街路幅員はやや狭いものの、取引が散見され、一定の需要がある。画地規模は一般住宅地としては小さく、総額は250万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。近隣地域は町中心部や小中学校からやや遠いが、生活利便施設が集積する幹線道路背後に位置している。比準価格は地域的に類似する周辺の取引事例を収集して求めており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、利便性が良く住環境の良好な既成住宅地域であること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 +4.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 湯梨浜 - 1		[100.5] 100		[100 101.0]	[100 150.8]	[100 100]	18, 300						
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100	(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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因の		[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。							
	前年標準価格 18, 200 円/㎡						[地域要因] 近隣地域西方で国道の延伸が行われ、周辺での小規模宅地開発や地域内での住宅建築が散見される。地域内街路はやや狭く、難がある。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
		②変動率	年間 +0. 5 %	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 0 6 1 - 21			更地	()	ほぼ整形	西2.9m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	2 5 7 0 6 1 - 30			建付地	()	長方形	南東4m町道、南 西2.3m 角地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 6 1 - 56			更地	()	ほぼ長方形	北7m町道、西5m 角地		(都) (80, 400)	
d	2 5 7 0 6 3 - 22			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)	
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	() 14, 436	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	14, 364	$\frac{100}{[83.6]}$	17, 182	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17, 200
b	() 20, 109	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19, 210	$\frac{100}{[100]}$	19, 210	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19, 200
c	() 21, 053	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	22, 252	$\frac{100}{[123.7]}$	17, 989	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18, 000
d	() 20, 166	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20, 008	$\frac{100}{[105.8]}$	18, 911	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18, 900
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -11.0		
b	正常	%/月 +0.05	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 +0.05	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0		
			画地 +2.0	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			
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 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内宅地であり、適用できない。									
(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		画地規模が小さく、賃貸建物を建築することは困難であり、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 ☐ 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

湯梨浜（県） - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 3	2701000204071-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 1 2	2701000204078-0000
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		

(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 0 6 1 - 26			更地	()	ほぼ正方形	南東6m町道、南西6m角地		(都) (80, 360)	
b	2 5 7 0 6 1 - 27			更地	()	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 6 1 - 35			建付地	()	不整形	西13m国道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 5 7 0 6 3 - 16			建付地	()	不整形	東13m国道、北4m角地		(都) (80, 400)	
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	() 18, 327	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	17, 438	$\frac{100}{[119.0]}$	14, 654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14, 700
b	() 10, 414	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.5]}$	13, 923	$\frac{100}{[100]}$	13, 923	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13, 900
c	() 5, 996	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	11, 532	$\frac{100}{[86.0]}$	13, 409	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13, 400
d	() 9, 634	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	12, 134	$\frac{100}{[86.0]}$	14, 109	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14, 100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +19.0		
b	正常	%/月 -0.05	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0		
d	正常	%/月 -0.05	画地 -22.4	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0		
			画地 -35.2	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0		
			画地 -12.4	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			
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 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内宅地であり、適用できない。									
(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)
	3,369,216	567,813	2,801,403	2,625,480	175,923	(0.9707) 170,768	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,415,360 円 (10,500 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							

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		130.00		L S 2		260.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	325 ㎡	14.0 m × 24.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 3 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	130.00	100.0	130.00	1,123	145,990	2.0	291,980
~								
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		291,980		583,960
⑨年額支払賃料				291,980 円 × 12ヶ月 = 3,503,760 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 260.00 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				3,503,760 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 140,150 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,363,610 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				583,960 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,606 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,369,216 円 (10,367 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃料 1,125 円/㎡ 月額支払賃料 (1,123 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	140,400 円	35,100,000	× 0.4 %
②維持管理費	105,113 円	3,503,760	× 3.0 %
③公租公課	土地 6,400 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000	× 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	567,813 円	(1,747 円/㎡)	(経費率 16.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,100,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,625,480 円 (8,078 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,369,216	円
②総費用		567,813	円
③純収益 ①-②		2,801,403	円
④建物等に帰属する純収益		2,625,480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		175,923	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		170,768	円
		(525	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
	3,415,360 円	(	10,500 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本 1 1 5 番 1 1	2701000197473-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本 1 1 5 番 1 2	2701000197474-0000
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		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ケ坪77番22		②地積 (㎡)	203 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした新興住宅地域	東6m町道	水道 下水	倉吉 4km		(その他) (70,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	市部に近接し、周辺では宅地開発が盛んな一般住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m町道	交通施設	倉吉駅北東4km	法令規制	(都) (70,360)		
	⑤地域要因の将来予測	倉吉市・山陰道ICに近い、生活利便施設が多い、子育て支援が充実等良好な一般住宅地域であり、今後も発展すると予測する。旺盛な宅地需要が続き、分譲住宅地開発も活発で、地価水準はやや上昇傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,300 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、湯梨浜町内の宅地開発された分譲住宅地域及び町中心部の一般住宅地域が、その圏域である。羽合地区を中心に宅地開発が活発であり、一部は東郷地区にまで及ぶ。農地が宅地転用されるのではなく、多くの遊休地等が再開発され住宅地として供給されており、住宅地の需要は旺盛で、小学校教室棟の増築など年少人口が増加している。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は550万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内の代替・競争関係にある分譲住宅地を収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、長期金利の動向が注視されるが、依然宅地需要に衰えは見えず、旺盛であることを勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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 湯梨浜 (県) - 1	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
	前年指定基準地の価格 18,200 円/㎡	[100.5 100]	[100 100]	[100 67.1]	[101.0 100]	27,500					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動形成要因の 価格状況	[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。						
	前年標準価格 27,400 円/㎡				[地域要因] 生活利便施設や小中学校へ近接しており、利便性の良い新興住宅地域であり、周辺地域を含め宅地開発が依然として活発である。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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											
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 0 6 1 - 33				更地	()	長方形	南7m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 0 6 1 - 34				建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道、東6m 角地		(都) (80, 360)	
c	2 5 7 0 6 1 - 36				更地	()	不整形	東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 5 7 0 6 1 - 57				更地	()	ほぼ長方形	西6m町道、北6m 角地		(都) (80, 360)	
e	2 5 7 0 6 1 - 60				更地	()	台形	南西11m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 24, 200		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23, 725	$\frac{100}{[87.2]}$	27, 208	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27, 500
b	() 30, 615		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	29, 217	$\frac{100}{[108.2]}$	27, 003	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	27, 300
c	() 36, 133		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	36, 870	$\frac{100}{[98.8]}$	37, 318	その他 0.0	37, 700
d	() 22, 296		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21, 647	$\frac{100}{[79.1]}$	27, 367	$[\frac{101.0}{100}]$	27, 600
e	() 31, 146		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30, 899	$\frac{100}{[109.1]}$	28, 322		28, 600
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 0.00	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 -11.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0			
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0			
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -14.0			
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0			
			画地 +1.0	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： 27, 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				造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。						
(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 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)
	2,179,431	360,494	1,818,937	1,638,120	180,817	(0.9707) 175,519	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,510,380 円 (17,300 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							

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		81.20		L S 2		162.40
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	203 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 0 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.20	100.0	81.20	1,163	94,436	2.0	188,872
~								
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		188,872		377,744
⑨年額支払賃料				188,872 円 × 12ヶ月 = 2,266,464 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 162.40 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				2,266,464 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 90,659 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,175,805 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				377,744 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,626 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,179,431 円 (10,736 円/㎡)				

(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡ 月額支払賃料 (1,163 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	87,600 円	21,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	67,994 円	2,266,464 × 3.0 %
③公租公課	土地 7,800 円	査定額
	建物 153,300 円	21,900,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	21,900 円	21,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	360,494 円	(1,776 円/㎡) (経費率 16.5 %)

(3)-6基本利率等

① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707

(3)-7建物等に帰属する純収益

項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,638,120 円 (8,070 円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	2,179,431 円
②総費用	360,494 円
③純収益 ①-②	1,818,937 円
④建物等に帰属する純収益	1,638,120 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	180,817 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α	175,519 円 (865 円/㎡)

(3)-9土地の収益価格

還元利回り (r - g)

5.0 %

3,510,380 円

(

17,300

円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪 7 7 番 2 2	2701000202075-0000
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
湯梨浜（県）－4 宅地-1

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

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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 16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 6月 19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				東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉1 2 7 1 番6			②地積 (㎡)	204	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)			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模住宅が多い郊 外の分譲住宅地域	南西6m町道	水道 下水	倉吉 2.4km		(その他) (70, 360)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 12.0 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	街路整然とした湯梨浜町郊 外の分譲住宅地域である。	街 路	基準方位北、6 m 町道	交通 施設	倉吉駅東 2.4km	法令 規制	(都) (70, 360)		
	⑤地域要因の 将来予測	町中心部から遠く、小中学校への通学は不利であるが、倉吉市に近接し、市内の病院・店舗等各種施設には近いベッドタ ウンで、今後も一般住宅地域として発展していくと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	15,100 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、羽合・東郷両地区の分譲住宅地域及び一般住宅地域が、その圏域である。近隣地域は倉吉市に近接するベッ ドタウンで、通勤・買物等に有利で一定の需要は見込めるが、町内生活関連施設には遠い。価格水準の近い東郷地区に開発 された「レークサイド・ヴィレッジゆりはま」から多くの宅地が供給され、建物が建ち並んでおり、その影響を受けている と思われる。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は4 5 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は地域的類似性が認められる分譲住宅地の取引事例を町内各所から収集し、求めている。収益価格は賃貸建物の建 築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、今後の長 期金利の動向に影響されるが、住宅着工戸数は安定し、分譲住宅地の需要が堅調に推移していること等を勘案しながら、指 定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示 価格 とした 価格を	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 [100]	[100]						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号 湯梨浜（県） - 1	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	-7.0 +8.0 -13.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 18,200 円／㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [87.4]	[101.0] 100	21,100					
(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 21,200 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。						
	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] 倉吉市のベッドタウンとして開発され、市内の店舗、病院等生活利便施設に近いが、町内の生活関連施設は遠距離である。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	-0.9 %	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 0 6 1 - 28				建付地	()	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 0 6 1 - 31				更地	()	長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 6 1 - 58				建付地	()	不整形	西3.8m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 0 6 1 - 61				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 5 7 0 6 3 - 18				建付地	()	不整形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
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	() 18,972		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,784	$\frac{100}{[91.9]}$	20,440	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,600
b	() 19,663		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	18,727	$\frac{100}{[92.1]}$	20,333	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	20,500
c	() 17,662		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	18,572	$\frac{100}{[87.8]}$	21,153	その他 0.0	21,400
d	() 20,423		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,023	$\frac{100}{[92.1]}$	21,740	$[\frac{101.0}{100}]$	22,000
e	() 14,985		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	18,835	$\frac{100}{[91.9]}$	20,495		20,700
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -9.0			
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	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				
c	正常	%／月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0			
			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 0.00	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 -6.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -9.0			
			画地 -9.8	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： 21,000 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				造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。					
(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)
	2,163,784	359,606	1,804,178	1,645,600	158,578	(0.9707) 153,932	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,078,640 円 (15,100 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							

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

(3)-2想定建物の状況							
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		81.60		L S 2		163.20	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
(都)	70 %	400 %	360 %	204 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 1 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 %	外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.60	100.0	81.60	1,149	93,758	2.0	187,516
~								
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		187,516		375,032
⑨年額支払賃料				187,516 円 × 12ヶ月 = 2,250,192 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 163.20 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				2,250,192 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 90,008 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,160,184 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				375,032 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,600 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑰総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,163,784 円 (10,607 円/㎡)				

(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,151 円/㎡ 月額支払賃料 (1,149 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000	× 0.4 %
②維持管理費	67,506 円	2,250,192	× 3.0 %
③公租公課	土地 6,100 円	査定額	
	建物 154,000 円	22,000,000	× 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	359,606 円	(1,763 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 163.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,645,600 円 (8,067 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,163,784	円
②総費用		359,606	円
③純収益 ①-②		1,804,178	円
④建物等に帰属する純収益		1,645,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		158,578	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		153,932	円
		(755	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,078,640 円	(	15,100 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉 1 2 7 1 番 6	2701000403869-0000
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
湯梨浜（県）－5 宅地-1

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

鑑定評価額	1, 770, 000 円	1 m ² 当たりの価格	9, 800 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	-------------------------

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 16日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 19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		東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷7 8 3 番				②地積 (㎡)	181 ()	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			
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が多い旧泊村の中心部の住宅地域	西6m県道	水道 下水	泊 800m	(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 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 14.0 m、奥行き 約 13.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	泊地区の中心的住宅地域で、店舗等も散見される。	街路	基準方位北、6 m 県道	交通施設	泊駅北東 800m	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	漁港を要とする扇状の既成住宅地域で、役場支所・医院等が近く泊地区にあって住環境は良好である。空き家等も目立つが、戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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	9,800 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、湯梨浜町中心部の外縁や遠い地域の既成住宅地域が、主な圏域である。近隣地域は泊地区中心部の既成住宅地域である。住民の高齢化が進み、人口・世帯数が減少し、外部からの転入は少なく、衰退傾向であるが、総額は割安感があり、取引事例が散見される。画地規模は一般住宅地として適当な規模で、総額は1 8 0 万円前後と小額である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は旧泊村を含む湯梨浜町内の農家集落地域、中心部から遠い既成住宅地域等の取引事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、泊地区の中心的既成住宅地域であるが、住民が高齢化・減少し、空き家・空き地も目立つ等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,900 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。					
	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] 漁港を要に扇状に形成された泊地区中心部の既成住宅地域であるが、高齢化・人口減少に伴い、空き家・空き地が増加している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-1.0 %		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 (㎡)	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 0 6 1 - 19			更地	()	ほぼ整形	北12m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 0 6 1 - 25			建付地	()	ほぼ長方形	北1.5m道路 中間画地		都計外	
c	2 5 7 0 6 3 - 15			更地	()	不整形	北西4.5m県道、 南西0.8m 角地		都計外	
d	2 5 7 0 6 3 - 60			更地	()	ほぼ整形	南東4.5m県道、 北西1.8m 二方路		都計外	
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, 975	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	8, 838	$\frac{100}{[90.0]}$	9, 820	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9, 820
b	() 5, 208	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	5, 460	$\frac{100}{[56.6]}$	9, 647	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9, 650
c	() 12, 457	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12, 559	$\frac{100}{[95.0]}$	13, 220	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13, 200
d	() 6, 660	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6, 284	$\frac{100}{[95.0]}$	6, 615	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6, 620
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 -0.05	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 -13.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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, 800 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。				
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/月	
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 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) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	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						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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 ($\quad$ 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	東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷 7 8 3 番	2701000233287-0000
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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字原字船渡4 6 6 番2					②地積 (㎡)		759 ()		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								
	1:2.5		住宅W2		農家住宅が多い古くからの住宅地域		北西9m町道		水道下水		泊1.8km			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 16.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。		街路		基準方位北、9 m町道		交通施設		泊駅南西1.8km		法令規制		都計外					
	⑤地域要因の将来予測		街路条件は良好であるが、泊地区中心部からやや遠い農家集落であり、集落内には農地等も散見され、現状のまま戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		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		5,350 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、湯梨浜町内で中心部から遠い海岸部や山裾等に位置し、価格水準が低い既存住宅地域及び農家集落が、その圏域である。近隣地域は県道背後の街路条件の良い小規模農家集落地域であり、長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は400万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町中心部から遠い農家集落地域等から取引事例を収集し、その特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路狭隘な地域が多い泊地区にあつて良好な街路条件を有しているが、長期的な衰退傾向にあること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																				
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 -3.0	
	標準地番号 湯梨浜 -4		[99.5 / 100]		[100 / 100]		[100 / 93.1]		[100 / 100]		5,340				環境 0.0		交通 0.0		行政 0.0		-3.0	
(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		画地 0.0		行政 0.0		その他 0.0		
		- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[_____ / 100]		[100 / _____]		[100 / _____]		[_____ / 100]						その他 0.0		環境 0.0		交通 0.0		街路 0.0
(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		[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。														
	前年標準価格 5,400 円/㎡							[地域要因] 旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った地域要因の変動はないものと判断される。														
	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 ☐ 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 -0.9 %		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 0 6 3 - 26			更地	()	ほぼ整形	南西8m町道 中間画地			都計外
b	2 5 7 0 6 3 - 28			更地	()	ほぼ整形	東2.7m町道、北 2.2m角地			(都) (70, 240)
c	2 5 7 0 6 3 - 29			更地	()	不整形	南西3.7m町道、 東2.6m角地			(都) (70, 240)
d	2 5 7 0 6 4 - 3			更地	()	長方形	南東8m県道 中間画地			(都) (70, 400) 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	() 3, 652	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	4, 676	$\frac{100}{[95.0]}$	4, 922	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4, 920
b	() 4, 800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4, 762	$\frac{100}{[92.1]}$	5, 170	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5, 170
c	() 4, 700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	5, 395	$\frac{100}{[96.7]}$	5, 579	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 580
d	() 6, 500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	6, 481	$\frac{100}{[113.1]}$	5, 730	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 730
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 -0.08	街路 0.0 画地 -16.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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： 5, 350 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				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/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) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	⑧収益価格	円 ($\quad$ 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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 ($\quad$ 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	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡 4 6 6 番 2	2701000235525-0000
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) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等						東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷4 2 6 番		②地積 (㎡)		976	()	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)												
	台形 1.2:1		住宅 W 2		農家住宅が多い古く からの住宅地域		北東3m町道		水道 下水		松崎 3.4km		(その他) (70, 240)												
(2) 近隣 地域	①範囲		東 350 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 33.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 920 ㎡程度、形状 ほぼ台形																						
	④地域的特性		特記 事項		道路狭隘な県道背後の農家 集落である。		街 路		基準方位北、3 m 町道		交通 施設		松崎駅西 3.4km		法令 規制		(都) (70, 240)								
	⑤地域要因の 将来予測		町中心部からやや遠い農家集落であるが、県道整備や町立中学校の開校等周辺環境が改善されつつある。一部一般住宅の新築も見られるが、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。																						
(3) 最も有効使用の判定		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		7,800 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、湯梨浜町内に散在する山裾の農家集落等が、その圏域である。近隣地域は旧羽合町の生活利便施設に近いが、町村合併後町中心部に近くなり行政サービス等が改善された。集落内街路は狭いものの周辺では県道等の街路整備が進んでいる。また、近くに町立中学校が開校、東郷湖畔の大規模住宅団地は多くの建物が建築される等周辺地域の環境が改善してきている。画地規模はその性質上相当の大きさとなり、総額は750万円前後である。																							
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の類似する農家集落地域等と近隣地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路は狭隘であるが、県道背後の農家集落で、一般住宅も散見されるようになっており、周辺地域の環境が改善していること等も勘案し、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																							
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 湯梨浜 -2		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		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		+1.0 -11.0 -17.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 5,900 円/㎡		[99.2] 100		[100] 100		[100] 74.6		[100] 100		7,850			その他											
(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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡				[] 100		[100] 100		[] 100		[] 100					その他									
(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 7,900 円/㎡						③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。																
	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] 町立中学校に近い、県道整備が進捗中、東郷湖畔の住宅団地に建物が多く建ち並ぶなど周辺環境が大きく変わってきている。																
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	②変動率 年間 -1.3 % 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 0 6 1 - 16			更地	()	ほぼ長方形	北12m町道、東11.5m角地		(都) (80, 400)	
b	2 5 7 0 6 3 - 24			更地	()	ほぼ長方形	西2.8m町道無道路地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 6 3 - 25			貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m町道中間画地		(都) (70, 270)	
d	2 5 7 0 6 3 - 27			更地	()	長方形	北西6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
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, 356	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[57.5]}$	9, 259	$\frac{100}{[118.0]}$	7, 847	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 850
b	() 7, 548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	9, 341	$\frac{100}{[122.1]}$	7, 650	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7, 650
c	() 6, 863	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8, 510	$\frac{100}{[108.2]}$	7, 865	その他 0.0	7, 870
d	() 8, 100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	8, 100	$\frac{100}{[102.8]}$	7, 879	$[\frac{100}{100}]$	7, 880
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.05	街路 0.0 画地 -37.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +11.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 0.00	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +4.0		
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： 7, 800 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				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/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) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	⑧収益価格	円 ($\quad$ 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		農家集落であり、賃貸市場がない。					

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 ($\quad$ 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	東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷 4 2 6 番	2701000402147-0000
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	
湯梨浜（県）－8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	4,940,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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 16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 6月 19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					東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町 4 1 4 番		②地積 (㎡)	350	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)		
	1:5	住宅 W 1	一般住宅の中に店舗 等が見られる既成住宅 地域	南東5.5m町道	水道 下水	松崎 400m		(その他) (70, 330)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 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 41.0 m、 規模 290 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	旧幹線道路沿いで駅前を中心 に一般住宅・店舗兼住宅 が建ち並ぶ既成住宅地域で ある。	街 路	基準方位北、5.5 m町道	交通 施設	松崎駅北東 400m	法令 規制	(都) (70, 330)	
	⑤地域要因の 将来予測	駅前から伸びる旧街道沿いの住宅地域で、店舗兼住宅も多い。道路の連続性が劣り、間口の狭い土地が多いが、閑静な住宅地域で、現状のまま推移していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になると予測する。								
(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 +2.0		
(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、町内の中心的住宅地域や価格水準の近い分譲住宅地域等が、その圏域である。近隣地域の画地規模は一般住宅地としては大きく、また、道路側に店舗、その背後に居室を配する町屋風建物が多く見られ、間口が狭く奥行が長い細長い形状となっているため、現在の一般住宅を建築するにはやや不向きであるが、徐々に空き地等の取引が見受けられるようになってきている。画地規模が大きいことから、総額は5 0 0 万円前後とやや割高である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の類似する一般住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路条件がやや劣り店舗兼住宅も多いが、住環境は良好で、空き地等の取引、建物の新築等が見られる様になってきていることを勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示 標準 価格 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 湯梨浜（県） - 1	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	
	前年指定基準地の価格 18, 200 円／㎡	[100. 5 100	100]	100]	[102. 0 100	14, 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14, 200 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的要因] 羽合地区及び東郷地区の一部で住宅団地の開発が活発である反面、泊地区及び東郷地区の多くでは、高齢化・人口減少が進んでいる。					
	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] 旧松崎宿の細長い形状の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、徐々に空き家・空き地等の取引が見られ、街並みが変わりつつある。					
	②変動率 年間 -0. 7 % 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 0 6 1 - 24				建付地	()	ほぼ台形	南西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 0 6 3 - 19				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 6 3 - 21				建付地	()	不整形	東11m県道 中間画地		(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
d	2 5 7 0 6 3 - 23				更地	()	ほぼ長方形	北西7.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 13, 944		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80. 0]}$	$\frac{100}{[93. 0]}$	18, 742	$\frac{100}{[133. 4]}$	14, 049	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	14, 300
b	() 22, 984		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22, 984	$\frac{100}{[158. 3]}$	14, 519	画地 +2. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	14, 800
c	() 10, 758		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103. 0]}$	10, 392	$\frac{100}{[78. 5]}$	13, 238		13, 500
d	() 16, 402		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98. 9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16, 222	$\frac{100}{[118. 7]}$	13, 666		13, 900
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102. 0}{100}]$	
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. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +4. 0	交通・接近 -5. 0	環境 +35. 0			
			画地 -7. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0				
b	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +4. 0	交通・接近 +5. 0	環境 +45. 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. 05	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 +3. 0	街路 +3. 0	交通・接近 -7. 0	環境 -18. 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 -0. 05	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 +13. 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				
才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 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内宅地であり、適用できない。					
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/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) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	⑧収益価格	円 ($\quad$ 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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 ($\quad$ 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	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町 4 1 4 番	2701000432196-0000
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		