

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 24日 提出
北栄（県）－1 宅地-1

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

鑑定評価額	4,440,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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					東伯郡北栄町田井字屋敷2 5 7 番		②地積 (㎡)	411 ()	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 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅の中に一般 住宅等が見られる既 成住宅地域	南4m町道	水道 下水	下北条 1.1km		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 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 20.0 m、 奥行 約 23.0 m、 規模 400 ㎡程度、 形状 ほぼ台形										
	④地域的特性	特記 事項	縁辺部に一般住宅も散見さ れる農家集落である。	街 路	基準方位北、4 m 町道	交通 施設	下北条駅北東 1.1km	法令 規制	(都) (70, 240)			
	⑤地域要因の 将来予測	小売店舗閉店等により利便性は低下したが、周辺地域に目立った変化はない。小中学校に近接し、子育て環境は良好で今後とも一般住宅が増えていくものと予測する。地価水準はやや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	10,800 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、平野部に位置する町内各所の一般住宅が混在する農家集落地域が主な圏域であり、幹線道路背後等連続性が良好な地域が多い。旧北条町は小売店舗、銀行等の生活利便施設が減少している。農家集落地域であり、一般住宅地としては画地規模がやや大きく、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	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、旧北条町中心部の一般住宅が多い農家集落地域としての特性を十分に比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、行政機関の機能縮小、小売店舗の閉店等利便性は低下したが、小中学校等に近接し良好な住環境を有していること等地域要因の状況を勘案し、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						
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 琴浦（県） - 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	+3.0 +3.0 +21.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,000 円／㎡	[98.6] 100	100]	100]	[100] 100	10,800						
(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 10,900 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]	北条地区では小売店舗、銀行等が閉店し、生活利便性が低下している。また、北条小中学校周辺等で小規模な宅地開発が散見される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]	旧北条町の中心的住宅地域で、小中学校等の生活関連施設に近く一般住宅も混在しており、目立った地域要因の変動はない。						
	②変動率 年間 -0.9 % 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 3 - 33			貸家 建付地	()	不整形	東5m道路、北 1.8m、西3m 三方路		(都) (70, 300)	
b	2 5 7 0 6 3 - 41			更地	()	ほぼ長 方形	北西3.4m町道、 北東4m 角地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 6 3 - 45			更地	()	ほぼ正 方形	南4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)	
d	2 5 7 0 6 3 - 46			底地	()	長方形	北東3.5m町道、 南西5m 二方路		(都) (70, 300)	
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	() 7,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	13,225	$\frac{100}{[120.8]}$	10,948	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 16,020	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,553	$\frac{100}{[139.4]}$	11,157	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,200
c	() 9,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,584	$\frac{100}{[89.9]}$	10,661	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700
d	(12,911) 12,911	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,553	$\frac{100}{[118.2]}$	10,620	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,600
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 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	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 +38.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -11.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
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： 10,800 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	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		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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

4 不動産 I D

北栄（県） - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡北栄町田井字屋敷 2 5 7 番	2701000251344-0000
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
北栄（県）－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
北栄（県）－2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	2,600,000 円	1㎡当たりの価格	6,400 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					東伯郡北栄町北条島字城ノ内5 9 7 番 1		②地積 (㎡)		407	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)		
	1:1.2	住宅 W 2		農家住宅が多い古くからの住宅地域		北4m町道		水道 下水	下北条 1.4km		(その他) (70, 240)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 200 m、南 100 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 18.0 m、 奥行 約 21.0 m、 規模 410 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落であり、特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、4 m 町道		交通施設	下北条駅南東 1.4km		法令規制	(都) (70, 240)	
	⑤地域要因の将来予測		旧北条町の鉄道以南の山裾に位置する農家集落で、街路が狭く外部からの転入等は望めないが、目立った価格形成要因の変動はないものと予測する。地価水準はやや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 6,400 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、町内各所の山寄り・海岸寄りの農家集落等が、その圏域である。画地規模は農家住宅地としてはやや小さい。値頃感はあるものの、地縁・血縁を有する者以外が外部から転入することは少なく、集落外縁での個別開発、世帯分離等に伴う空き地の取得等が時折見られる程度である。土地単価は低く、総額は260万円前後である。											
(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。比準価格は町内の農家集落や既成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、空き家等もなくはないが、幹線道路背後の生活利便性が優る地域で、特に目立った衰退傾向も認められないこと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			③ 価格変動要因の形成要因の		[一般的要因]		北条地区では小売店舗、銀行等が閉店し、生活利便性が低下している。また、北条小中学校周辺等で小規模な宅地開発が散見される。					
	前年標準価格 6,450 円／㎡					[地域要因]		集落内街路は狭いが、幹線道路への連絡性は良好な農家集落であり、目立った地域要因の変動はない。					
	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 -0.8 %	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 0 6 1 - 37			建付地	()	不整形	北東3.2m町道 中間画地		(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 0 6 1 - 64			更地	()	不整形	南4m道路 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 6 3 - 30			更地	()	不整形	南東3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 0 6 3 - 32			更地	()	不整形	北西3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
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	() 2, 595	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	5, 494	$\frac{100}{[85.6]}$	6, 418	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6, 420
b	() 7, 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.6]}$	8, 278	$\frac{100}{[109.7]}$	7, 546	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7, 550
c	() 3, 222	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.9]}$	5, 320	$\frac{100}{[82.9]}$	6, 417	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6, 420
d	() 2, 425	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[54.7]}$	4, 398	$\frac{100}{[82.9]}$	5, 305	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 310
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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.05	画地 -27.7	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 -0.05	画地 -7.0	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 -8.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0		
			画地 -34.9	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 -8.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0		
			画地 -40.5	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： 6, 400 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) (-) %
						()	(-)
	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		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 (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	東伯郡北栄町北条島字城ノ内 5 9 7 番 1	2701000247630-0000
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		

(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 10,300 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 北条地区は生活利便施設が減少し、ほかの地域への依存度が増してきている。近くの住宅団地はほぼ完売し周辺人口は増加している。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域の生活利便性が良く、規模の大きい農家住宅地を分割すれば一定の需要が見込め、空き地等には一般住宅の新築が見られる。
	②変動率 年間 -1.0 % 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 3 - 34				貸家 建付地	()	不整形	南東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 0 6 3 - 37				貸家 建付地	()	不整形	北6m道路、東3m 、南西1. 8m 三方路		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 6 3 - 39				建付 地	()	袋地等	北東5. 5m町道 中間画地		(都) (70, 330)	
d	2 5 7 0 6 3 - 40				更地	()	ほぼ正 方形	南西4m町道、北 西3. 1m 角地		(都) (70, 240)	
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	() 6, 229		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 3}{100}]$	$\frac{100}{[60. 0]}$	$\frac{100}{[77. 6]}$	13, 285	$\frac{100}{[124. 5]}$	10, 671	街路 0. 0 交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	10, 700
b	() 7, 000		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 3}{100}]$	$\frac{100}{[60. 0]}$	$\frac{100}{[93. 0]}$	12, 457	$\frac{100}{[124. 5]}$	10, 006	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	10, 000
c	() 10, 010		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93. 0]}$	10, 656	$\frac{100}{[106. 1]}$	10, 043	その他 0. 0	10, 000
d	() 15, 940		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104. 0]}$	15, 327	$\frac{100}{[148. 3]}$	10, 335	$[\frac{100}{100}]$	10, 300
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 -22. 4	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 +2. 0 行政 0. 0	交通・接近 +8. 0 その他 0. 0	環境 +13. 0			
b	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 -7. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 +2. 0 行政 0. 0	交通・接近 +8. 0 その他 0. 0	環境 +13. 0			
c	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 -7. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 0. 0 行政 0. 0	交通・接近 +4. 0 その他 0. 0	環境 +2. 0			
d	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0 画地 +4. 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 +4. 0 その他 0. 0	環境 +44. 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： 10, 200 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 %/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		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 (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	東伯郡北栄町下神字トウ立7 3 2 番4	2701000249334-0000
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
北栄（県）－4 宅地-1

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

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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		東伯郡北栄町西園字稲場 8 4 5 番 3				②地積 (㎡)	357 ()	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. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ちつつある新興住宅地域	北10m町道	水道 下水	由良 950m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 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 20.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に小規模開発された住宅団地が散在する地域である。	街路	基準方位北、1 0 m町道	交通施設	由良駅北東 950m	法令規制	(都) (70, 400)			
	⑤地域要因の将来予測	県道背後で、町中心部に近接しており、一般住宅が多くなり、空き地も少なくなってきたり、今後とも一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準は横ばい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	19, 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、町内の開発された分譲住宅地及び由良宿地区を中心とする既成一般住宅地域が、その圏域である。核家族等の個人を中心に根強い需要があり、畑地等から宅地へと転換された個別開発、開発業者による小規模な住宅団地の造成、中古住宅の取引等が多く見られる。画地規模が一般住宅地としてはやや大きく、総額は 7 0 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	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。比準価格は町内の代替・競合関係にある分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を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、長期金利の動向に影響されるが、近隣地域周辺では毎年一般住宅が増え、空き地は減少していること等地域要因の変動状況を勘案し、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		[100]	100 [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	0. 0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	琴浦 (県) - 2									0. 0		- 7. 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	19, 000 円／㎡									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-									
	公示価格	円／㎡										
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %									
	[一般的要因]		大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道沿いに店舗が出店、周辺は一般住宅が増えているが、中山間地の農家集落も多い。									
	[地域要因]		北条道路の整備に伴い周辺道路の改良工事が進捗中で、今後も近隣地域周辺の住環境が向上し、一般住宅が増えることが期待される。									
	[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 - 38				更地	()	ほぼ長 方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 0 6 1 - 40				建付地	()	不整形	西6. 5m町道、北 東3. 9m 角地		(都) (70, 390)	
c	2 5 7 0 6 1 - 41				建付地	()	ほぼ長 方形	南西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 5 7 0 6 3 - 36				更地	()	ほぼ正 方形	南東17m県道、 北東3. 9m 二方路		(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, 196		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100. 5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96. 0]}$	19, 049	$\frac{100}{[99. 9]}$	19, 068	街路 0. 0 交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	19, 100
b	() 10, 208		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70. 0]}$	$\frac{100}{[78. 8]}$	18, 506	$\frac{100}{[100]}$	18, 506	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	18, 500
c	() 20, 807		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100. 3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	20, 663	$\frac{100}{[108. 5]}$	19, 044	街路 0. 0 交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	19, 000
d	() 23, 232		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99. 8]}$	23, 279	$\frac{100}{[119. 3]}$	19, 513	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	19, 500
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. 05	街路 0. 0 画地 -4. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -2. 0 行政 0. 0	交通・接近 -1. 0 その他 0. 0	環境 +3. 0			
b	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0 画地 -21. 2	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 0. 0 行政 0. 0	交通・接近 0. 0 その他 0. 0	環境 0. 0			
c	正常	%／月 +0. 05	街路 0. 0 画地 +1. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 +2. 0 行政 0. 0	交通・接近 -5. 0 その他 0. 0	環境 +12. 0			
d	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0 画地 +4. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 -4. 0 その他 0. 0	街路 +2. 0 行政 0. 0	交通・接近 0. 0 その他 0. 0	環境 +17. 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： 19, 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) (%)
						()	(-) %
	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	町の中心的な既成住宅地域であるが、事業所等はなく、人口も減少していることから、賃貸市場は未成熟であり、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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	東伯郡北栄町西園字稲場 8 4 5 番 3	2701000569512-0000
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					東伯郡北栄町瀬戸字沓町田 4 5 番 5		②地積 (㎡)	500	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)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる 既成住宅地域	南5.5m町道	水道 下水	由良 2.3km		(その他) (70, 330)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 30.0 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 事項	既成住宅地域の縁辺部に、 一般住宅と農地とが見られ る地域である。	街 路	基準方位北、5.5 m町道	交通 施設	由良駅南東 2.3km	法令 規制	(都) (70, 330)			
	⑤地域要因の 将来予測		町中心部から遠いが、倉吉市へと連絡する県道背後であり、郵便局、病院等の生活利便施設が多い拠点機能を有す住宅地域で、今後も一般住宅が増加していくと予測する。地価水準はやや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	9,450 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、町内平野部の幹線道路沿いやその背後の一般住宅が多く見られる既成住宅地域等が、その圏域である。また、近隣地域周辺は旧大誠村の中心地であり、一般住宅のほかに郵便局、病院、店舗兼住宅等が多く集積しており、拠点集落としての機能を現在でも果たしている。画地規模が一般住宅地としては大きく、総額は450万円前後である。										
(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。比準価格は町内の一般住宅と農家住宅とが混在する既成住宅地域等から取引事例を収集し、拠点機能を有する近隣地域の地域特性と十分比較考量して求めたもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、生活関連施設が集積し、一般住宅が多い既成住宅地域であることを考慮し、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 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 琴浦 (県) - 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	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +10.0 +29.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡	[98.6 100]	[100 100]	[100 146.2]	[100 100]	9,440						
(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 9,500 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道沿いに店舗が出店、周辺は一般住宅が増えているが、中山間地の農家集落も多い。							
	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] 病院、郵便局等拠点集落の機能を有しており、県道が整備され、周縁部に一般住宅が建ちつつあるが、目立った地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 -0.5 % 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 3 - 35				建付地	()	長方形	東6m町道、南6.5m角地		(都) (80, 390)	
b	2 5 7 0 6 3 - 38				更地	()	ほぼ長方形	北東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)	
c	2 5 7 0 6 3 - 42				建付地	()	ほぼ台形	南西3.3m町道、 北東2.9m 二方路		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 0 6 3 - 43				更地	()	ほぼ正方形	東5m町道、西2.9m 二方路		(都) (70, 300)	
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	() 6, 896		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	8, 694	$\frac{100}{[100]}$	8, 694	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8, 690
b	() 16, 582		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16, 582	$\frac{100}{[132.4]}$	12, 524	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12, 500
c	() 8, 491		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	8, 710	$\frac{100}{[92.2]}$	9, 447	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9, 450
d	() 8, 375		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	8, 611	$\frac{100}{[119.8]}$	7, 188	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 190
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 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +14.0			
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -13.0			
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	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 +13.0 その他 0.0	環境 +5.0			
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, 450 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	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/㎡)						
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		($\quad$ %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]							
⑲熟成度修正 [$\quad$] /100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 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	東伯郡北栄町瀬戸字老町田 4 5 番 5	2701000579335-0000
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					
北栄（県）		ー6	鳥取県		鳥取県鳥取					
氏名										
鑑定評価額		3,280,000 円			1㎡当たりの価格					
					5,300 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 16 日				
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 19 日		(5) 価格の種類		正常価格				
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
6) 路線価										
[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率						円／㎡				
倍率種別						1.1 倍				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等		東伯郡北栄町下種字天神前 5 7 7 番 2				②地積 (㎡)	618	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		
1.2:1		住宅 W 2		農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域		南東11m県道		水道 下水 由良 4.5km		
(2) ①範囲		東 100 m、西 700 m、南 700 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
④地域的特性		特記事項		県道沿いに広がる農地の中に農家住宅が散在する既成住宅地域である。		基準方位北、11 m 県道		交通 由良駅南西 4.5km		
⑤地域要因の将来予測		町中心部から遠い谷筋に形成された中山間地の農家集落であり、目立った戸数の減少等はないが、長期的には徐々に衰微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。				施設		法令 都計外 規制		
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 5,300 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、町内各所の海寄りや山寄りに位置する農家集落が、その圏域である。町も空き家対策に取り組んでおり、建物の良好な中古住宅や街路条件の良い土地は値頃感があり、取引が散見される。しかし、近隣地域を含めた中山間地は長期的な衰退傾向が続いており、需要は弱い。農家住宅の敷地であり、画地規模は大きく、総額は 3 3 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		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。隣地買収も希であり、中山間地の取引事例は少ないが、町内の類似する農家集落から収集した取引事例を元に比準価格を求めている。比準価格は幹線道路沿いで中山間地に存する農家集落としての特性を比較考量したもので、客観性・検証性に富む。したがって、特に地域要因の変動は見られないが、長期的衰退傾向を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格		① 代表標準地 標準地番号		② 時 点 修正		③ 標準化 補正		④ 地域要 因の比 較		
		標準地		-		100		100		
		公示価格 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		
(9) 指定基準地		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		
		-		[] 100		100		100		
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か		①-1 対象基準地の検討		③ 変 動 状 況		④ 一 般 的 要 因		大栄地区は国道「9 号」から役場大栄庁舎に至る県道沿いに店舗が出店、周辺は一般住宅が増えているが、中山間地の農家集落も多い。		
		継続 新規		前年標準価格 5,350 円／㎡		[地域要因]		町中心部から遠い谷筋の農家集落であるが、県道が整備され、町中心部への時間的距離は短く、目立った地域要因の変動はない。		
		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		[] 100		[] 100		[] 100		
		代表標準地 標準地		-		[] 100		[] 100		
		標準地番号		-		[] 100		[] 100		
		公示価格 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		
		② 変動率		年間 -0.9 % 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 - 39			建付地	()	不整形	北東3.4m町道、 南東2.9m 角地		(都) (70, 240)	
b	2 5 7 0 6 3 - 31			更地	()	ほぼ長 方形	北4m町道、西 3.8m 角地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 6 3 - 44			建付地	()	ほぼ整 形	東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 0 6 3 - 47			更地	()	ほぼ整 形	南西5m町道、西 4.5m 角地		(都) (70, 300)	
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	() 2,065	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[69.4]}$	4,944	$\frac{100}{[95.8]}$	5,161	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,160
b	() 4,425	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.7]}$	6,661	$\frac{100}{[135.4]}$	4,919	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,920
c	() 8,206	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,350	$\frac{100}{[140.1]}$	5,960	その他 0.0	5,960
d	() 7,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	7,583	$\frac{100}{[144.5]}$	5,248	$[\frac{100}{100}]$	5,250
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 -30.6	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 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -28.6	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 +14.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -3.0	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 +12.0 その他 0.0	環境 +29.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +29.0		
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： 5,300 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				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	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		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 (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	東伯郡北栄町下種字天神前 5 7 7 番 2	2701000517592-0000
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		