別訂	尼様式	第6		鈕	註定 評	·価	小	令和	7	年地	也価	調	査)			-	令 !) 山力		7月 24日 一 1	∃ 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出先	j	所属分科	4会名	業者	皆名							<u> </u>	,117	-	
	,	大山(県)		-1	鳥取県		鳥取	Ż	氏	名										
鑑元	它評価	額					2, 580,	000 P	9 1	m当た	りの	価格							8,000	円/mi
1	基本	的事項	I																	
(1)	価格田	寺点	4	令和 7年 7	月 1日	(4) 錯	监定評価	日		令和	7年	7月 2	22日	(6) 路	[令和 路線価					円/m [*]
(2)	実地記	調査日	4	令和 7年 5	月 7日	(5) 個	価格の種	類]	正常価	格			線価		ュス id 率種別			1.1	1音
		評価の条件		としての鑑り	定評価															
(1)	1 -	評価額の決定 f在及び地番s)要旨 西伯郡大山	mr L 苗/	>++ 1 -	10来							②地科	害	91	23	(Q) \$*	ま令上の規	1411年
		「住居表示」		四日和八日	四. 下屋-	F47 4	LOH							(m²)		J.	20)	7 TO Y	±+ ניוו זע
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現	況 ⑤ 状:		土地の利	川用の	⑥接面	i道路σ)状況	処	供給理施 状況		要な交近の状		ひとの しょうしょう	(都計外	L
		台形 1.5:1	住宅 W 2		が	家住宅。 混在する 主宅地域	と一般住 る古くカ 或	E宅 いら	西4.5m	町道			道水	大山口 2.3km	1			(~	の他)	
(2)	(1)範	 5.囲	東 1	00 m、西	100 m	 、南	100 n	n、北	10	00 m	②標:	準的値	使用	低層住	字地					
		<u></u> 関準的画地の肝		間口約		0 m.	奥行			0 m.		· · · · · · 見模	~~		 0 ㎡ 程	度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特になし			往		準方位 . 5 m		3	を通	大山	口駅南	西		法令	対象	基準地と	一同じ
攻			事項				B	各	. 0111	, /	扩	 色設	2. 3k	m			規制			
			旧大山町	- 丁地区に所る 寺段の変動	生する農	家集落め 今	地域でる後も現	ある。 状のま	土地需	要は極	めて生	少なく 予測は	、 地 トス	価水準	は緩や	かな	下落傾	向が続	いている	。地域
(3) 指		が が使用の判定		東用と同じ(L 0 321	V	0.1117	, 40				準地の	方位	Ĺ				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準個	格			8,00	00 円/	∕ m ^²	個	別的	要因						
	の適用		収益還:	元法	収益価	格			/	円/	∕ m ^²									
			原価法		積算価	格			/	円/	∕ m ^²									
			開発法		開発法	による	価格		/	円/	∕ mื									
(6) ī	市場の)特性	同圏内に	合圏は、大 こ地縁性を も見られる。 々で、親族	有する個 が、既存	人が中 の農家	心であ 集落に	り、圏 おいて	域外かは新規	らの転 の需要	入はに	ほぼた	ない。 ごなく	大山支	所周辺 件数は]に開 [極め	圏域と 発され て乏し	判定し た新規 い。ま	た。需要 分譲地で た、形状	著は、 では高値 で規模
ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	古くから快適性等	各は代替競 るの農家集業 等を重視する 面額を上記	客地域で る自用目	あり、 的であ	賃貸市るため、	場が形	成され	ていな	いた	め、事	Z益還	元法の	適用は	断念	した。	取引の	中心は、	居住の
(8) 公示価格を	規準とし	① □代表榜標準地番号	準地	標準地	②時 修		標準化補正		地域要 因の比 蛟	⑤個別 要因 比較	の		象基準 現準値 円/1	格 グ	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	街 交 環	通	地域要医	交通 環境	i E
格をフ	た	公示価格		円/mi	[] [100] [100	[]				Ē	画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 大山(県) - 3	②時 修		標準化 補正	_	 域要 の比	⑤個別 要因 比較	の		象基準 北準値 円 <i>/</i> 1	格	一花補	街 交 環	通	0.0 0.0 域 0.0 E	交通 環境	i +4. (
地	慡 討	前年指定基	基準地の 12,100		[99. 10		100		100 48.8]	100)		8,	070	Œ	画 行 その	_ 政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象基準	年標準価格等ならの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価・ ①-2基準地 点)である	□新規格 格 が共通地 場合の検	8, 100 点(代表標 討)円/㎡ 準地等。	_ 同一均	③ 価格形成要因	5 1) [+1) (d	设的要因 【要因〕	あ	る。身	既存の	農家	集落や	既成住	宅地	域の土	地需要	定な市場 は低調で 推移して	ある。
地の前	格 等 か	一代表標準標準地番号 一次示価本		標準地	円/	– ′m³	漫田の]的要因] 個	別的團	要因に	_変動	はない	0					

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 -1.2% 半年間

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 1 **宅地-2**

ა <u>ნ</u>	八昇‴恰昇	- 足内訳										八	川 (県)	– 1		七地-2
(1) E	比準価格算	定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在 等	及び地番並	をびに「住	È居表示」	③取引時 点	④ 類型	⑤地科	責 (m ^²	⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交通 設の状況	殖施 9	法令_ 等	上の規制
а	2 5 7 1 3 3						更地	()	ほぼ長方形	北東4m 西4m 準角地	町道、北		都	計外	
	- 40															
b	2 5 7 1 3 3						建付地	()		北5m町 中間画	道 地		都	計外	
	- 42															
С	2 5 7 1 3 3						建付地	()	ほぼ長方形	北西7m 東1.5m 角地	町道、北		都	計外	
	- 44															
d	2 5 7 0 5 1						更地	()	ほぼ長 方形	北西2. 中間画	5m市道 地		(7	都) 0,240)
	- 16															
е	_							()							
	10取引価	故	⑪事情補	⑪時点修	E 13建	计 减少		16)##	定価格	16)地域要	17)##	定標準価	i 18個別的	東田の	(10) 4	査定価格
NO	_	¹¤ 円╱㎡)	正	(1) 中寸 (1)	価の	補正	補正	, 1918	·足圖指 (円/㎡)	因の比較		Ӕӆѫ҈∓íш (円╱㎡)	比較	安囚の		■ 左 IIII 116 (円 / m²)
а	7, 9	22	[100]	[97.7		00 [100 103. 0]	7, 514	[100 [93.9]	8, 002	街路	0.0	8	8, 000
b	(2, 6	27	[100]	[95.9		00 [0]	100 63. 0]	6, 665	100 [87. 2]	7, 643	— 交通· 接近 環境	0.0	,	7, 640
С	(9, 6	78	100 [100]	[96.7	-	00] [100	.]	9, 359	100 [103.8]	9, 016	画地	0.0	9	9, 020
d	(10, 7	788	100 [100]	[99.5		00 [100	·] 1	10, 734	100 [144. 3]	7, 439	行政 その他	0. 0		7, 440
е	()	100	[00	100			100]			00]		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	 化補正の	为訳					工地域要	 因の比輔	交の内訳				
	正常		街路	0.0	交通·接	if o	0 環	 境	0.0	街路	0. 0	交通・	· 接诉 +	1. 0	環境	-7. 0
а	т-ш	%/月 -0.10		+3. 0	行政	0.		の他	0. 0	行政	0. 0	その		0. 0		1.0
	正常		街路	0. 0	7」以 交通·接		i	の他 境	0.0	街路	+2. 0	1		· ·	環境	-17. 0
b	т-т	%/月 -0.10		-37. 0	行政			現 の他	0.0	行政	0. 0	その		0. 0	·宋·元	11.0
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		- !	·········· 境	0.0	街路	+3. 0			1	環境	-4. 0
С	т-ш	-0. 10		0. 0	行政			児 の他	0.0	行政	0. 0	その		0. 0	·水·元	4.0
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接			········· 境	0.0	街路	-7. 0	交通		- 1	環境	+45. 0
d	т- m	-0.05		0. 0	行政	0.	‡	児 の他	0.0	行政	0. 0	その		0. 0	-メープC	- 40. 0
		%/月	街路	0.0	交通·接		1	············ 境	J. 0	街路	0.0	交通.			環境	
е		, 0 , 1	画地		行政		· 	の他		行政		その			-ж- л	
		定の理由			Xull		7	の他		11政		〔比準価]/m²]

(2) ₹	責算価格	算定内訳														
(2)-	-1 🔳 原	価法が適	囿用	できない場合	その理	∄	既成宅地であ	り、再	調達原価の)把握	が困難なた	<u>-</u> め。				
(2) -	-2造	成宅地内	等	こ存し原価法	もの適用が	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 (P	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格 (修正後(円/㎡			事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	前 ⑨時点修	Œ ⁽¹		:事費の :後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[100	100]		
① 付	·带費用 (P	¶∕m³)		標準化補正	③時点付	修正	値付帯費用 後の価格	の補修: (円/m	_ L <i>t</i> :	こ価格	他化率で除 } (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	団個別的因の比	要〔	8再調達	原価 (円/㎡)
			[100	[]			(%)	[100	100	_]		
19熟	战度修正	E		[] /100)			20積算	拿価格	ž.	II.	円/㎡			
内記	Я								"							
素地	事情の 内容	月率 変動率		造 標準化花成	甫正 ,				月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ,				月率 変動率
		%/月	3	事費					%/月	角						%/月
地均	域要因の』	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政		そ	の他	
		\$算定内部 														
(3)			直接		又は収益		法が適用できた	ı		7	@ Lukr=#	3 E 7	@ ± .lp 2 #088	ht	(A) 1000	_ 1
直	①総収益		٦١	②総費用	(m)	3純		4)建物	勿に帰属す 収益 /		⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益		(/)速	元利回り
直接法		(F	1)		(円)		(円)		(1	円)		(円)	((円)	((r-g) -)
													(,	(- <i>)</i>
	⑧収益値	西格					円	(円/m³)					
	できた	西格が試算 なかった ^均 D理由														
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その)	賃貸市場が	形成され	にい	ないため適切が	な賃貸事	事例がなく	、適	用困難なた	め。				
	以下、4	<u>——</u> 仅益還元	法	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^						_		
(4)	開発法に	よる価格	算足	定内訳							1					
(4) -	-1 開発法	もの適用		□ する	■ L	ない	開発法を適用	用する均	場合の理由							
145	ス入の現代	西の総和		②支出の理	見価の総和		③投下資本収	益率	4.販売単価	(住宅	5) ⑤分譲す	可能床面積	⑥建築工事費	ŧ	⑦延床	面積
		(円))		(円)		(%)	(F]/m	f)	(m²)	(円	∕ m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	9/m 1)	1		<u> </u>	

4 不動産 I D 大山(県) **-** 1 **宅地-7**

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町上萬字村418番	2702000892372-0000
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	3								
	大山(県)		-2	鳥耶	文県	鳥取分科	会	氏名									
監定評価						2, 710, 0	00 円	1 m²	当たりの	の価料	各					4,	200 円/
基本	的事項		•														
1) 価格	時点	4	令和 7年	7月 1	日 (4))鑑定評価日	3	2	合和 7年	三 7月	16日	(6) 路		7年]			円/
2) 実地	調査日	令	和 7年 4	月 17	日 (5))価格の種类	頁	正	常価格			路線価		西又は信 率種別			1.1 倍
3) 鑑定	評価の条件	事地と	 :しての鑑	宇 神	_ #fi								10	平性加			
				шжентп	<u>щ</u>												
1) ①原	所在及び地番5 「住居表示」	位びに		山町坊	i領字下標	公本302	番					②地 (mi		64	5)	9法令	上の規制等
基 単 也 ③用			の利用の現	見況	⑤周辺(状況	の土地の利力	用の(6接面道	路の状況		⑦供給 処理施 設状況	8主 接	, ,	通施設		者 (そのf	形計外 h)
	1:1.5	住宅 W2				宅が多い古 住宅地域	< []]	東5.5m町	道		水道 下水	大山 5km	П			(C *>	<u></u>)
2) ①筆	范囲	東 10	00 m、西	10	0 m、南	200 m	、北	300 r	n 2‡	票準的	的使用	農家信	主宅地				
1 3 核	標準的画地の現	形状等	間口約] :	20.0 m	、 奥行	約	25.0	m,	規模		50	00 ㎡ 種	呈度、	形状	ほぼ長方	形
h _	也域的特性	特記	農家住宅 の集落。	它が多	く集まる	街 街		善方位: n町道	北5.	交通	大山 5km	口駅南	東		法令	都	計外
		事項	 			路				施設	Ž				規制		
	地域要因の 野来予測	山間の農	農家集落で	ごあり、	人口減	少・高齢化	等によ	り土地語	需要は但	迷比	ている	。地位	5水準に	は当面で	下落傾向	可にあると	:予測する
3) 最有效	が使用の判定	標準的使	 使用と同じ	じ農家信	主宅地					(4)	対象基	準地 σ	方 信	<u>\\ \</u>			
) 鑑定i	 呼価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格			4, 200	円/mឺ		個別的	要因					
の適用	Ħ	収益還え	元法	収益	益価格			/	円/㎡								
		原価法		積算	算価格			/	円/m²								
		開発法		開き	発法によ	る価格		/	円/mi	:							
6)市場の	D特性	中心と考か、既成	きえられる	う。圏類 なに対っ	或外から する選好	落地域に広 の転入はほ 度が低いこ	きとんと	゙゙゙みられ゛	ず、むし	ノろ斬	品出傾向]が強レ	% 中心	い部から	っややぇ	長い位置队	[係にある
• 検討	西格の調整 正及び鑑定 頁の決定の	い。比準	基価格は町	J内には	おいて成	・ト等の賃貸 約した事例 i格を採用し	を採用	引し試算	したもの	つでぁ	5り、止	1間の農	皇家集落	客の価格	各水準を	と適切に反	(映してい
別規機 機能 機能 はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい はいま	① 二代表榜標準地番号	- [準地 [標準地 -		時 点修 正	③標準化 補正	④ 因 較	の比	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	苗格 (⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境	通 竟	地域要因	街路 交通 環境
	公示価格		円/m²	[_	100	[100]	[00 [100				正	画 ⁵ 行政 その他	女	- 7	行政・の他
からの検討	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準化 補正	④地址 因 Ø 較	の比	個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/	西格 │ │	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通	竟	地域要因	街路 交通 環境
中快		ま進地の信			1	100		00 Г					115	画均	也 ~	7	行政

①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 (10) 年標準価格等か らの検討 4,250 円 \checkmark ㎡ ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 代表標準地 標準地

年間

標準地番号

②変動率

公示価格

前年指定基準地の価格

円╱㎡

-1.2% 半年間

100

円/㎡

%

3

[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。

行政

その他

その他

山間の農家集落にあり、人口減少等により需要は低調で地価下落 基調に変化はない。

個別的要因に変動はない。 [個別的要因]

100

<u> </u>	以开 111111111111111111111111111111111111	C 1 1 10/									.ш (ЯО)	-	-6,26 2
(1) }	比準価格算別	它内訳											
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並びに	「住居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積 (m [*])	画地 形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法· 等	令上の規制
а	2 5 7 0 9 3					更地	()	方形	南東4m町道、北 東2.2m 角地		都計多	外
	- 39												
b	2 5 7 0 9 3					更地	(東3.5m町道 中間画地		都計多	外
	- 41												
С	2 5 7 0 9 3					建付地	(7 (1)		北東3.5m町道、 南西3.8m、北西 3.2m 三方路		都計多	外
	- 42												
d	2571					建付地	(7 (1)		西10.5m県道 中間画地		都計多	外
	- 64												
е	_						()					
	10取引価材	夂	①事情補 ②時	点修正 ①建	付減	標準化	15推定価格	(E)+	也域要	⑪推定標準個	18個別的要因	10 (
NO	_	¤ ∃∕m³)	E E	価の	補正	補正	(円/r		の比較	格(円/㎡)	比較		(円/㎡)
а	3, 04)			00 [100 92. 9	3, 169		100 77. 7	4, 079		0.0	4, 080
b	(4, 75	2		96. 7] 100	00 [100	4, 595		100 .02. 7]	4, 474	接近	0.0	4, 470
С	(2, 30	2	100 [100]		00	100 95.8	3, 374	_ _	100 80. 6	4, 186		0.0	4, 190
d	(2, 69	7	100 [[100]		00	100	4, 242		100 .04. 9]	4, 044		0.0	4, 040
е	()	100 [] 1	00 [100	I		100		[100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補エ	Eの内訳				工地	地域要因				
	正常	%/月	街路 0.	0 交通·接	近 0.0	環境	竟 -8.0	街路	——— 洛	-2.0 交通	·接近 +3.0	環境	₹ -23.0
а		-0. 10	画地 +1.	0 行政	0. () そ(の他 0.0	行政	攺	0.0 その	他 0.0	_i	
b	正常	%/月		0 交通·接		i		街路		<u> </u>	·接近 0.0	環境	竞 +7.0
D		%∕ 月 −0. 10		0 行政	0. (カ の他 0.0	行政		0.0 その		1	
	正常	%/月	街路 0.	1		1		街路			·接近 0.0	環境	· 16.0
С	北市	-0. 10	画地 -4.		0. (克 0.0 D他 0.0	行政		4.0 文通 0.0 その		-AR-5	r. 10.0
	正常	%/月		0 交通・接				街出			·接近 -3.0	環境	₹ +5.0
d	上市	%/月 -0.10		<u> </u>								垛 5	ಕ ⁺ರ.∪
			画地 -10.	<u> </u>	0. (D他 0.0	行政		0.0 その		-m·-	.
е		%/月	街路	交通・接	近	環均		街路			·接近	環境	范
			画地	行政		そ(の他	行政		その	他		
才上	上準価格決 定	官の理由								〔比準価	格:	4, 200	円/㎡)

(2)	積算価格算定内 詞	尺													
(2)	-1 ■ 原価法が	適用で	 ごきない場合	 うその理由	既成	 宅地化し	ており、	再調達原	価の排	 巴握が困難	なため。				
(2)	-2 □ 造成宅地区	内等に	 ニ存し原価 <i>注</i>	よの適用が可	能な場合	今の価格									
①進	造成事例番号					②所	在及び均	也番							
3素	表地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修		素地の補作 価格 (修正後の 円/㎡)			費 円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点			事費の 後の価格 (円/㎡)
]	100	[]							[100	[10	<u>]</u>		
① 作	け帯費用 (円/㎡)		標準化補正	③時点修正		付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	した	:価格	化率で除	⑥地域要因 の比較		川的要 O比較	18再調達	を (円/㎡)
]	100	100				(%)	[100	[00]		
19熟	热成度修正		[] /100				20積算	価格			円/	m [†]		
内	沢														
素地	事情の 月率 内容 変動率	<u></u> 适	戉	補正				月率 変動率	付帯費用	標準化補〕	E .				月率 変動率
	%/		事					%/月	用						%/月
地址	域要因の比較		街路		交通·接	近		環境			行政		そ	の他	
				·				i			i				
(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	飼用できた	ない場合	の理由							
	①総収益		②総費用	3	純収益		4建物純収	に帰属する <u>益</u>	5	5 土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期 後の純り	明間修正 又益	⑦還	元利回り
直接法	()	円)		(円)		(円)		(F	3)		(円)		(円)		(r-g)
_												()	(-)
															%
	⑧収益価格					円	(F.	∃∕m³)					
	⑨収益価格が試 できなかった 合その理由	場。													
	収益還元法が適月 できない場合その 理由		アパート等	は皆無に等	しく、賃	貸市場が	が形成さ	れていない	ため	0					
	以下、収益還	元法	 適用の場合	計は、宅地	-4	(3) -	2^								
(4)	開発法による価格	各算定	内訳												
(4)	-1 開発法の適用		する	しなし	、 開発	そ法を適 月	用する場	合の理由							
14	又入の現価の総和]	②支出の現	見価の総和	③投	下資本収	益率 4	販売単価(住宅)	⑤分譲7	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	.面積
	(円	(F		(円)	1		(%)	(円	∕m³)		(m²)		(円/m [*])		(m³)
8開	 開発法による価格				P	 9	(Р	∃∕m³)	<u> </u>		1	

4 不動産 I D 大山(県) - 2 **宅地**-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町坊領字下松本302番	2702000915693-0000
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		
40		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

令和 7年 7月 24日 提出

					人田(県)	— s	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
大山(県)	-3	鳥取県	鳥取	氏名			

	7	大山(県)		- 3	鳥]	取県		鳥取		氏	.名										
鑑定	評価	額					4	, 520, 0	000 F	ባ 1	m [*] 当力	こりの	り価格	ř					1	2,000	円/mឺ
1	基本的	内事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 7年	7月	1日	(4)鑑足	と評価の	3		令和	7年	- 7月	22日	(6) 路		分和 7年				円/m ^²
(2)	実地記	間査日		令和 7年	5月 ′	7日	(5) 価村	各の種類	須		正常価	格			線価	路	線価又は 倍率種別			1.0	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				·											
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		西伯郡力	に山町名	呂和字岡	引山 5	30番	1						②地 (m)		(77	9法	令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周迈 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	接		よ交通施記 O状況	ひとの	(2)	都計を	Υ-
		1:1.2	住宅 W1					住宅が の住宅		北東1	2.5m町	道		水道 下水	名和 450m				(10.0	フ <u>(略)</u>	
(2)	①範	囲	東	50 m、 ₺	5 1	00 m.	南	200 m	、北	20	00 m	②標	票準的	使用	低層自	E宅:	地				
近機	3標	準的画地の刑	沙状等	間口:	約	15.0	m,	奥行	約	20	.0 m	. :	規模		30	00	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	し			街	基 1	準方位 2.5	:北 m町ii	首	交通	名和 450m	駅南東	Į.		法令	対象	基準地	と同じ
~~			事項					路		_ . •		_	施設	1	1			規制			
		域要因の 来予測	公共施設	設、幹線 地域要因	道路へに特段	の接近の変動	性が良 はない	ー と好なIE いため、	名和 今後	地区にも現状	所在す のまま	 る既 ミ推移	E成住	宅地域ものと	である ・予測す	。; つる。	地価水準	は緩や	かな下落	を傾向か	続いて
(3) 聶	是有効	使用の判定	標準的	使用と同	じ低層	住宅地									準地の)	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				12, 00	00 円	∕mื		個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕m³									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕m²									
(6) 市	市場の	特性	譲中で)	あろが.	既存の	農冢隼	落や既	:成住字	批坷	におい	ては新	r規の)需要	はほと	・んどな	<u> </u>	む圏域と 区画の「 、取引件 帯は見出	数は極	めてチ	要者は、 るタウン い。 す	同圏内ン」が分とた、形
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が混在	する既成 等を重視	住宅地	域であ	り、賃	貸市場	易が形	成され	ていな	いた	こめ、	収益還	₹元法の)適	る。近隣用は断念準とし、	した。	取引の呼	中心は、	居住の
(8) 対対価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	也 ②	時 点修 正		票準化 輔正	[地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	因の	⑥対 の	対象基準 対規準値 (円/	基地 西格 mů)	力力沢	標準化補工	通 境	地域要因	街路 交通 環境	<u>角</u>
	ر د د	公示価格		円/㎡	. [100] [100	[100	[]					正 画 行 その	政		その他	
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	-	標準化 輔正	_	地域要 図の比 数	5個別 要团 比輔	因の		対象基準 の比準値 (円/	基地 西格 mů)	力力	標準化補正 環 環 画	通 境	地域要因	街路 交通 環境	竞
华和地	^央 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m ⁱ	. [100] [-	100	[100							ー 歯 行 その	政 他		その他	<u>t</u>
(10) 全様当個本等が	丰票集団各等いらの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検 ^賃 地	記 12, !点(代表		也等と同 -		③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	战的要区 战要因〕 引的要区	地	る。	既存	の農家特段の	集落や	既 t な	築費の上 成住宅地 く、地価	域の土	地需要心	は低調で	ごある 。
		公示価格	î			円/m	I														

②変動率 年間 -0.8% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 3 宅地-2

	八开川口开													.四 (禾)	•	,	- T-115 Z
(1)上	L準価格算	定内訳															
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引8 点	寺 ④紫	更	5地積	(m ²)	⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交通 設の状況	通施 ③	9法令 等	上の規制
а	2 5 7 1 3 3						建作地		()	不整形	西9m町 中間画	道 地		者	計外	
	- 41																
b	2 5 7 1 3 3						建作地		()	ほぼ長 方形	北西7. 中間画			者	別計外	
	- 43																
С	2 5 7 1 3 3						更均		()	ほぼ長方形	南12m回 3.8m 角地	国道、東		者	別計外	
	- 39															(1)	
d	2 5 7 1 3 3						更均		()	不整形	北東3. 中間画	5m市道 地			(都) 70, 240	0)
	- 18																
е	_								()							
	⑩取引価	杦	⑪事情補	⑫時点修	正 13建	付減	14標準	11	15推定価	版		① # '	定標準価	i 18個別的	5 更用 <i>(</i>) (19)	査定価格
NO		™ 円∕㎡)	正		価の	補正	補正			יים ∕m²)	因の比較	×	굕℩ѫᆍ℡ 〔円╱㎡)	比較	7安囚0.	/ 13	年をIIIITE (円/m ²)
а	16, 4)	100 [100]	[96. 0 100		00]	100 [95.0		16, 69	55	100 [129. 3	j i	12, 881	街路	0. 0		12, 900
b	(13, 3) 357	100 [100]	[97.5		00]	100 [100		13, 02	23	100 [102.0]	12, 768	交通・ 接近環境	0. (12, 800
С	10, 7	700	100 [100]	[98.1			100 [105.		9, 99	7	100 [86. 5]	11, 557	画地	0. (11,600
d	(13, 4)	100 [100]	[98.7	_	00 /]	100		13, 94	45	100 [129. 6	j :	10, 760	その他	0.0)	10, 800
е	()	100 []	[00	100]			[ī			100]		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の「	勺訳						エ地域要は	因の比較	校の内訳				
а	正常	%/月	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	+28.0
<u> </u>		-0.10	画地	-5.0	行政	C	0.0	その	他 0.	. 0	行政	0.0	そのイ	他	0.0		
b	正常	%/月	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	+2.0
		-0.10	画地	0.0	行政	C	0.0	その	他 0.	. 0	行政	0.0	そのイ	他	0.0		
С	正常	%/月	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	-16.0
		-0.10	画地	+5.0	行政	C	0.0	その	他 0.	. 0	行政	0.0	そのイ	他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 (0.0	環境	0.	. 0	街路	-9.0	交通·	·接近 +	-1.0	環境	+41.0
		-0.10	画地	-4. 9	行政	C	0.0	その	他 0.	. 0	行政	0.0	そのイ	他	0.0		
е		%/月	街路		交通·接	 近	:	環境			街路		交通	·接近		環境	
			画地		行政		<u>1</u>	その	 他		行政		そのイ	 他			
- + LL	上 之準価格決!	定の理中	1				1						〔比準価	 格:	19	000	円/m [*]]

(2) ₹	責算価格算	算定内訳														
(2)-	造成事例番号 素地の取得価格		用で	ぎきない場合	合その理由	3	既成宅地であ	り、再	調達原価の	把握	が困難なた	<u>-</u> め。				
(2)-	-2造」	戓宅地内	等に	存し原価法	もの適用か	可能	な場合の価格									
①造	成事例番	·号				-	②所	在及び	地番							
3素		·価格]/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補作 価格 (修正後の 円/㎡)			·費 円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点修ī	E (1		:事費の :後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[. 1]		
①付	帯費用]∕m³)		票準化補 E	③時点値	多正	⑭付帯費用の 後の価格	の補修፤ (円/㎡	Ut:	-価格	!化率で除 i 円/㎡)	⑩地域要因 の比較	団 ①個別的 因の比較	要 ①	8再調達	原価 (円/㎡)
			[100	[]		(1 2/ 111	(%)	[100	[]		
19熟	成度修正			[] /100	1			20積算	価格			円/㎡			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率 変動率	追り		補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	Ē				月率 変動率
		%/月							%/月	用						%/月
地域	或要因の と	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政		そ(の他	
	収益価格															
(3)			直接		又は収益		法が適用できた			-	@ Lul	38 4 7	@ ± : = 3 #888		- ·-	
直	①総収益			②総費用		3純		4)建物			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	修止	⑦遠	元利回り
直接法		(F:])		(円)		(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
													()	(-)
	⑧収益個	 i格					円	(円/m³)					
	9収益価 できな 合その	かったち														
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その		賃貸市場が	形成され	てい	ないため適切な	な賃貸事	事例がなく.	. 適月	用困難なた	め。				
	以下、収	又益還元	法证	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
	開発法に		_	_					.							
	-1 開発法		L	する	した	よい	開発法を適用									
143	2入の現価			②支出の理			③投下資本収:					可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床	
		(円))		(円)		(%)	(円	/m)	(m²)	(円/	∕ m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	円/㎡)				

4 不動産 I D 大山(県) **-** 3 **宅地-7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町名和字岡山530番1	2702000860733-0000
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		
畑ケ		

健宁证师事(今和7年地师调本)

会和 7年 7月 24日 提出

別記	様式	第6			並 正記	十川川市	当 (下	1 个口	<i>(</i> ±	干地1	叫引	可宜)		-	大山(児		カー24日 1定日 4 宅地-1
		基準地番	号		提出先	;	所属分科:	会名	業者	名						-	
	5	大山(県)		- 4	鳥取県	Ļ	鳥取分科	会	氏名								
鑑定	2評価	額					3, 720, 0	00 円	1 m	当たりの	の価村	各				4,	000 円/㎡
1	基本的	的事項							1				(-)				
(1)	価格問	寺点	ŕ	今和 7年	7月 1日	(4) 釒	監定評価 F	3		令和 7年	F 7月	16日	12公	令和 7年 路線価又は			円/m [*]
(2)	実地詞	周査日	令	和 7年	4月 17日	(5) fi	価格の種类	頁	正	常価格			禄一二	・ 倍率種別			1.1 倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	しての	鑑定評価									14 - 12/	,,		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		西伯郡大	て山町高田	字京田	149番						②地積 (㎡)	(g	931	9法令	計上の規制等
基準地	③形	状	④敷地の	り利用の		周辺の	土地の利	用の ⑥	接面道	重路の状.	況	⑦供給 処理施		な交通施 の状況	設との	:	都計外
								-	0 = 111	r >3/4		設状況				(その	他)
		1:1.2	住宅 W 2				が建ち並んの住宅地域	0,2	3.5m⊞] 但		水道 下水	大山口 3.5km				
(2)	(1)釿	· 	東 5	50 m、₫	F 50 m	n、南	200 m	41/	100	m (2)	迪维	的使用	農家住宅	참내			
		ュニュー 選準的画地の刑		間口	-	0 m,	奥行				規模			m²程度、	形状	長方形	
近隣地域	_	!域的特性	特記		らの農家			基準	方位:	-	交通	大山	口駅南東		法令	-	都計外
攻		, ,,,,,,,,	事項	 			路	O III	刊坦		施設	3. 5ki	m		規制		
	©11	は悪田の		जमा २ (भग ।	ナムと曲に	5年 歩山		 	-1.4 -	古业小			帝田 ル加	こいとしてい		※1日梓	のぼらによっ
	9 地	域要因の 来予測	向囲を ものと子			水果洛坦	出域 じめり	、人口	マシ、	南断1℃₹	争によ	より 土地	需要は個		で。 <i>年</i>	俊 も 回体	の傾向にある
(3) 揖	是有效	使用の判定	標準的使	更用と同	じ農家住宅	芒地					(4)対象基		方位			0. (
	監定評 D適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準值	西格			4,000	円/mi	Î	個別的	要因				
	ノ迎片	ı	収益還え	法	収益値	西格			/	円/mi	Î						
			原価法		積算個	西格			/	円/mi	Î						
			開発法			去による			/	円/m							
(6) ਜ	方場の	特性	中心と考	きえられ	山町内の	引便施設	どから遠距	離に位む	置して	いるほだ)7、18	死成住宅	者は町内 地域に対	可に居住も けする選好	しくは	地縁性を下が阻害	有する個人が 要因となり、
	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	た事例を	·採用し 比準価	試算しただ 格を採用し	び、要因	比較は適	「切に行る	つれて	おり、艮	无成化	主宅地域	の価格オ	く準を適切	に反映	している	町内で成約し ものと考える。 価額を上記の
(8)		① □代表標	-	標準均	-	点	3標準化	4)地域	要 ⑤	個別的	6)	対象基準	地	標 街	路	地	街路
公示価格を	見価	標準地番号			修	正	補正	因の	比	要因の	(の規準価	<u> </u>	16	通	域要	交通
価も	-							較		比較		(円/r	n) in	補 塚正 画	₹境 Ī地	因	環境 行政
e 1	5	公示価格		円/m [*]	[] [100	100) [100]				政		その他
(9)			地番号	1 32	2時	_		4地域	要 ⑤	個別的	<u>6</u> 5	対象基準	Eth)	その 煙 4	路	地	 街路
指定基準地)\ כ	⊕ mææ+		_	修		補正	因の較	_	要因の 比較		の比準値 (円/r	格内	準 化	通 環境	域要因	交通環境
準 地	美 寸	前年指定基	は淮州の何	 	Г]	100	100) Г]	1			正直	1地		行政
		的一指定在	54-7607 II	╨¹i¤ 円╱㎡	10	00 []	[<u>_</u>]	100				その	f政)他	,	その他
		①-1対象基準		討				[一般的	要因]	人口海	載少々	や少子高	齢化等を	背景に、	宅地需	要は依然	として弱い。
约 4 (10)	Εĥ	■継続 前年標準価	──新規 恪	4, (050 円/㎡	2	3										
象基	票の権	①-2基準地点	が共通地に	点(代表	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		価 変 也 格 動	[地域要	因]	生活和	训便性	生が劣る	土地柄が	ぶ影響して	、需要	は低調で	ある。
準備地	養検 面討 各	点)である ^は 一代表標準	-	討 □標準地	3		也 格形成要因										
対象基準地の前	手)\	標準地番号			-	- / :: 2	安 因 の	[個別的	要因]	個別自	勺要因	団に変動	はない。				
		公示価格 ②変動率		-1. 2 %	<u>円</u> 半年間	∕ m [†] %	_										

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 4 宅地-2

(1) <u>E</u>	上準価格算	定内訳										2 (1 / (2))		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	8主要交通が 設の状況	恒 9 ½	去令上の規制 等
а	2 5 7 0 9 3						更地	()	方形	南東4m町道、 東2.2m 角地	北	都言	十外
	- 39													
b	2 5 7 0 9 3						更地	()	方形	南東6m県道、 東3.5m 角地	北	都言	十外
	- 40													
С	2 5 7 0 9 3						建付地	()		北東3.5m町道南西3.8m、北 3.2m 三方路		都言	十 外
	- 42												fara →	
d	2 5 7 0 9 3						地地	()		南西4.5m私道中間画地	1	都言	十外
	- 43													
е	_							())				
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	③建作	寸減 〔	 ④標準化 補正		≧価格 (円/㎡)	 ⑥地域要 因の比較	①推定標準格 (円/r	したまた	関の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	3,0) 41	100 [100]	100	[92. 9	3,	169	[100 [81.6	3,884		0.0	3, 880
b	5, 9)	100 [100]	100	10	.	100 102. 0] 5,	616	100 [137. 6	4, 081	交通· 接近 環境	0.0	4, 080
С	(2, 3) 02	100 [100]	98.3		00 [100 95. 8] 3,	374	[100 [84. 0	4, 017	画地	0.0	4, 020
d	(6, 6	01	100 [100]	100	[10		100 98. 0] 6,	736	100 [159. 7		その他	0. 0	4, 220
е	()	100	100	10	00 [100]		100]	[100)]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内記	R					工地域要	因の比較の内	訳		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	境 ·	-8. 0	街路	+2.0 交	通·接近 0.	0 環	境 -20.0
		-0.10	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	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	+5.0 交	通·接近 0.	0 璟	環境 +31.0
		-0.10	画地	+2.0	 行政	0.	0 そ	の他	0. 0	行政	0.0 そ	の他 0.	0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環		0.0	街路	0.0 交	通·接近 0.	0 璟	境 -16.0
		-0.10	画地	-4. 2	 行政	0.	0 そ	の他	0. 0	行政	0.0 そ	の他 0.	0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	+3.0 交	通·接近 0.	0 璟	境 +55.0
-		0.00	画地	-2.0	 行政	0.	0 そ	の他	0. 0	行政	0.0 そ	の 他 0.	0	
е		%/月	街路	3	交通·接	<u>近</u>	環			街路	交		璟	
3			画地	 	 行政			の他		行政		 の他		
才出	· 上準価格決	定の理由		!			1					価格:	4, 0	00 円/㎡ 〕

(Z) i	恒界価份	昇疋内訳					1										
- 1				きない場合				•	ており、	再調達原	何の)把握が困難	性なため。				
(2)			等に	:存し原価:	去の適用		な場合										
① 達	成事例番	号	!		1	-			在及び地				!	. ! o-ı	!	⑩造成コ	「車弗の
③素	地の取得(F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時 #	点修正	(6)素 (元)	格 格	修正後の 円/㎡)	⑦造原		事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	補 (9時	点修正	補修工	L争負の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							[[]		
11)17.	帯費用			票準化補 F	13時点	修正		帯費用の の価格	の補修正		カ宅は こ価格	也化率で除 な	⑩地域要 の比較	因即個	別的要 の比較	18再調道	全原価
	(F	¶∕m³)		_				**************************************	(円/m³)			- (円∕㎡)	072512		****		(円/m³)
			[100	[]				(%)	[[_	100		
19熟	快成度修正	Ξ	<u>i </u>	[] /10	00				20積算	草価格	各		円~	∕ m ^r		
内割	沢									"							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	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	1 事	1						%/月	賀用						%/月
地址	 	比較		街路	I	3	ē通·接i	£		環境			行政		3	その他	
						i i				<u> </u>			<u> </u>		<u> i </u>		
(3)	収益価格	算定内部	7														
(3)	-1 収益	還元法(直接	法)の適用	又は収	益還元	法が適用	用できた	い場合の	の理由							
	①総収益	益		②総費用		3純	収益		④建物 純収:	に帰属す。 益	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	期間修正 収益	⑦還	量元利回り
直接法		(F	3)		(円)			(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
/4														()	(-)
																	%
	⑧収益値	西格					F	-	(円/m³)					
		西格が試算 なかった ^均 D理由															
	収益還元 できない 理由			アパート等	岸は皆無	に等し	く、賃値	貸市場か	が形成さ;	れていない	いた	め。					
	以下、中	以益還元	i法i	箇用の場合	合は、年	記地一	4 (3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定	内訳													
(4)	-1 開発法	もの 適用		する	L	ない	開発	法を適用	用する場	合の理由							
14	又入の現代	西の総和		②支出の異	見価の総	和	③投下	資本収	益率 4	販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築コ	事費	⑦延床	₹面積
		(円))			(円)		((%)	(F]/m	(ז̂)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円		(F	∄∕m³)				

 4 不動産ID
 大山(県) - 4
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番	2702000848417-0000
2	— напун тум тум те те д	
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
NHI.Q		

別記様式第6

		基準地番	 :号		提出	<u></u> 出先	所	属分科	会名	業	*者名							大山(県	<u>(</u>)	_	5 E	5地−1
		大山(県)		- 5		取県		鳥取			氏名											
鑑品	と評価	額						2, 030, 0	000 P	9	1 m² ≝	1たりの	の価格	ζ.						10	400 F	l∕m³
		的事項												-								
(1)	価格	侍点	2	令和 7年	三7月 1	l 目	(4)鑑:	定評価	B		令	和 7年	三 7月	22日	(6)路		令和 7年 線 価又 は				1.1 倍	∄∕m ^ª
(2)	実地語	調査日	4	令和 7年	5月 7	7日	(5) 価	各の種類	類		正常	価格			線価	μн	倍率種別				1.1 10	1
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											14 1 12%	•				
2	鑑定	評価額の決定		要旨																		
(1) 其		f在及び地番st 「住居表示」等		西伯郡ナ	て山町赤	示坂字グ	六反田	3 4 8	番1						②地 (mi		1	95	9	法令	企の規定	制等
基準地	③形			の利用の	現況		辺の土	地の利	用の	6接	面道距	各の状況	況(⑦供給			」、 な交通施言	ひとの			都計外	
						状況							100	処理施 設状況	接	近0	D状況					
			住宅			一般	住宅の	多い国	道	北6m	町道		7	水道	中山	П			(-	その	他)	
		1:1.5	W 2			背後	の既成	住宅地	域					下水	1. 3kr	n						
(2)	①新	通	東 20	00 m, Z	5 20	00 m.	南	100 m	、北		50 m	2	漂準的	使用	低層信	主宅	地					
近飕	3標	標準的画地の研	形状等	間口:	約	12.0	m,	奥行	約	1	7. 0	m,	規模		20	00	m²程度、	形状	ほほ	E長.	 方形	
近隣地域	4 #	地域的特性	特記	特にな	こし			往		準方(m町)			交通	中山 1. 3k	口駅は	上西		法令	対	象基	準地と「	司じ
			事項					路	}				施設	1	111			規制				
			公共施設	g、幹線 hld更因	道路へ	の接近の変動	性が良いない	好な川	1中山	地区に	こ所在	する関	死成住 タオス	宅地域	である	る。 よる	地価水準	は緩や	かなー	下落	傾向が網	売いて
(3) 旨		が関連を	標準的係					./८७,	71次	ひがい	NV) 4	、 よ1生化		対象基			。 方位					0.0
		呼価の手法		列比較法		準価格				10.	400	——— 円∕㎡		個別的	. –							
(の適用		収益還			益価格						円/m [*]										
			原価法			算価格						···· 円/mឺ										
			開発法		開	発法に	よる値	插格		/		円/mឺ	1									
(6) т	市場の)特性	同一需約 あり、圏 既存の農 は様々で	農家集落	や既成	住宅地	域にホ	らいてに	は新規	の需要	要はほ	きとんと	ごない	ため、	取引作	‡数	同圏内に パルタウ は極めて 難い。	地縁性 ン」は [®] 乏しい。	を有る	する 5年 た、	個人が中 に完売し 形状・規	中心で いたが 見模等
Ī	 検証 	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	比準価格が混在す	各は代替 トる既成 等を重視	競争関係 住宅地 する自	係にあ 域であ 用目的	る取引である	事例が 賃貸市場	いら求 易が形	めては	おり、 れてい	市場性	生を反 こめ、	映した 収益還	価格7 元法0	であり適	る。近隣用は断念準とし、	した。」	取引の	の中	心は、扂	居住の
(8) 公示価:	現集とした	① □代表標標準地番号	準地	標準5		時 点修 正		票準化	E	也域要 因の比 咬	5	国別的 更因の 比較		対象基準 対規準値 (円/1	格	⑦ 内 訳	標準化補工	通	‡ ‡ <u>§</u>	地域要因	街路 交通 環境	
格をす		公示価格		円/mi	[-	100	_] [_	100	[100	_]	100					正 画 行 その	政			行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	3) ‡	票準化	<u>(4</u>)批	域要	- (5)(E	別的	⑥対	才象基 準	基地				0. 0 ±	地	街路	+3.
指定基準地	からか	7	大山(県)) – :		修正	_	甫正		の比	要	更の 比較)比準値 (円/1	格	⑦ 内 訳	標準化補 交環	通	0.0 0.0	域 要 因	交通 環境	0. (+12. (
準補	食		ま海地の	エ+々	г	00. 9	1	100		100	г	100]					正画	_	0.0	_	行政	0.0
, .	13	前年指定基	を年地の1 12, 100		. -	99. 2 100	- -	100 100]		100 15. 4	- <u> </u>	100] 100		10,	400		行 その		0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地 点)であるも 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	10, 点 (代表		也等と同		③ 価格形成要因6	[地域	(要因) (要因)]	ある。地域要	既存	の農家	集落や変動に	き既	築費の上 成住宅地 く、地価	昇など、 域の土地	. 不知 也需要	要は	低調であ	5る。
/	-	公示価村 ②変動率		-1. 0 %	半年間	円/m 引	า์ %	o I	_ ,,,,,,			'\2 1L	- ^ ല			J						

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 5 **宅地-2**

												.田(県)			
上準価格算	定内訳														
①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	4 類型	⑤地積		⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交通 設の状況	通施 ⑨)法令 ₋ 等	上の規制
2 5 7 1 3 3						更地	()	方形	南12m回 3.8m 角地	道、東		都	計外	
- 39															
2 5 7 1 3 3						建付地	()		北4.5m 中間画	町道 地		都	計外	
- 60															
2 5 7 1 3 3						建付地	()	形	南西4m 東2m 角地	町道、南		都	計外	
- 59															
2 5 7 1 3 3						建付地	()	方形	北西7. 中間画	5m県道 地		都	計外	
- 43															
_							()							
①野21/無	枚	① 車 桂 坩	沙叶占体	T 137#2	+ - - -	(小煙淮ル	16.14#	宁	1€########	17) 1 ##	宁堙淮师	10/用 Fil 4	ク亜田の	10.2	査定価格
		正	低时州局	価の	甫正	補正	⊕1E	たiiiifiti (円/㎡)	因の比較			比較	り女囚の		性足圖情 (円/㎡)
(10, 7	700	100 [100]	[98. 1 100			100 105. 0] 9	9, 997	100 [98.6]	10, 139	街路	0.0		0, 100
(4 9)	100	_			100	1 8	R 405	100	1	9 706				9, 710
()	100	[96.3	3] 10	00	100			100	_		画地)	
11, 6	85	[130.0]	100	[10	00] [101. 0] 8	3, 570	[80.5]	10, 646	行政	0.0		.0, 600
(13, 3) 857	100 [100]	[97. 5 100			100 100] 1	3, 023	100 [116. 2	<u></u>	11, 207	その他	0.0	1	1, 200
()	[]	[00	100]		[100]					
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の区	勺訳					工地域要	因の比較	交の内訳				
正常	%/目	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	+6.0	交通・	 ·接近 -	-1. 0	環境	-6.0
	-0.10	画地	+5.0	行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	そのイ	他	0. 0		
正常	%/目	街路	0.0	交通·接	近 0.	1		0.0	街路	-3.0	交通・	·接近 -	-3. 0	環境	-8.0
	-0. 10	画地	-3. 0	行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	そのイ	他	0. 0		
隣地買	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	-3.0			0.0	環境	-17. 0
収		画地	+1.0	行政				0.0	行政	0. 0			0. 0		
正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	+1.0			0.0	環境	+15. 0
	-0.10	画地	0.0	行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	そのイ	他	0.0		
	%/月	街路		交通·接	<u>Б</u>	環	 境		街路		交通:	·接近		環境	
		画地		行政		そ	 の他		行政		その	他			
:進価格決	定の理由			行政		そ	の他		行政				10.	400 P	9.
	① 収得番 2 5 7 1 - 39 2 5 7 1 - 60 2 5 7 1 - 59 2 5 7 1 - 43 - 43 - 43 - (1 10,7) (1 4,9) (1 11,6) (1 17,6) (1	例番号 等 2 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 3 3 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 3 5 7 1 1 3 5 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	① N	①取引書 2所子 び地番並びに「住意」	①取引事 2 所 及び地番並びに「住居表示」	①取引	①取引	①取引轉 ②所在及び地番並びに「住居表示」 ③取引時 ②類 ②地付 ②型 ②地付 ②型 ②地付 ②型 ②地付 ③地付 ④地付 ④は付 ④は付	予報報	①取引字 ② 一次	************************************	・	・	Table	************************************

(2) ₹	責算価格算	算定内訳														
(2)-	-1 原	価法が適	用で	ぎきない場合	合その理由	3	既成宅地であ	り、再	調達原価の	把握	が困難なた	<u>-</u> め。				
(2)-	-2造」	戓宅地内	等に	存し原価法	もの適用か	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 (円	·価格]/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補作 価格 (修正後の 円/㎡)			·費 円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点修ī	E (1		:事費の :後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[. 1]		
①付	帯費用]∕m³)		票準化補 E	③時点値	多正	⑭付帯費用の 後の価格	の補修፤ (円/㎡	Ut:	-価格	!化率で除 i 円/㎡)	⑩地域要因 の比較	団 ①個別的 因の比較	要 ①	8再調達	原価 (円/㎡)
			[100	[]		(1 2/ 111	(%)	[100	[]		
19熟	成度修正			[] /100	1			20積算	価格			円/㎡			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率 変動率			補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	Ē				月率 変動率
		%/月	3 ≇						%/月	用						%/月
*** **														そ(の他	
(3)			直接		又は収益					-	@ Lul	38 4 7	@ ± : = 3 #888		- ·-	
直	①総収益			②総費用		3純		4)建物			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	修止	⑦遠	元利回り
直接法		(F:])		(円)		(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
													()	(-)
	⑧収益個	 i格					円	(円/m³)					
	9収益価 できな 合その	かったち														
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その		賃貸市場が	形成され	てい	ないため適切な	な賃貸事	事例がなく.	. 適月	用困難なた	め。				
	以下、収	又益還元	法证	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
	開発法に		_	_					.							
	-1 開発法		L	する	した	よい	開発法を適用									
143	2入の現価			②支出の理			③投下資本収:					可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床	
		(円))		(円)		(%)	(円	/m)	(m²)	(円/	∕ m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	円/㎡)				

4 不動産 I D 大山(県) **-** 5 **宅地-7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町赤坂字六反田348番1	2702000922609-0000
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		
畑ケ		

②変動率 年間 -1.5% 半年間

%

数点部准事(人和 7 左地压到本)

別記	様式	第6			鑑疋	部性	書	(令木	Ц 7	牛丼	也価	詞	企)			令 大山(県		月 24日
		基準地番	号		提出	3先	所属:	分科会名	3 業	者名								
	į	大山(県)		- 6	鳥耵		鳥取	分科会	B	名								
鑑定	評価	額					2, 5	90,000	円 1	m当た	<u>-</u> りの	価格					3	3,200 円∕㎡
1	基本的	的事項																
(1)	価格田	寺点		令和 7年	7月 1	日 (4)鑑定評	平価日		令和	7年	7月:	16日	17谷 .	令和 7年			円/m [*]
(2)	実地記	周査日	f	介和 7年	4月 17	日 (5)価格 <i>0</i>)種類		正常価	i格			線路	路線価又は 倍率種!			1.1 倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨														
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		西伯郡力	7山町退	k休寺字/	量敷上i	通211	番1外					②地積 (㎡)	(309	⑨法 *)	令上の規制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	の利用の	6接面	面道路0	の状況	処	供給 理施 状況		な交通施 の状況	設との	(その	都計外
		台形 1:1.2	住宅 W2			農家住宅中山間	老が建立の住宅は	ち並ぶ 地域	西5m ^E	丁道		水下	道水	下市 2.8km				/IE/
(2)	①範	· 进	東 1	00 m, Z	5 5	0 m、南	ī 25	50 m、 i	L 2	00 m	②標	準的個	吏用	農家住宅	三地			
近咪	3標	準的画地の刑	沙状等	間口:	約	28.0 m	、奥	行 約	29	.0 m.	、規	見模		800	㎡程度、	形状	ほぼ長	 方形
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	山間の地域。	古くか	らの農家	集落	街	基準方位 町道	7:北5	5 m	交通	下市. 2.8ki	駅南東		法令		都計外
-24	⑤地域要因の		事項	12.90				路	,,		ħ	施設	2. 8KI	11		規制		
		 域要因の 来予測		- 山林と農 ものと予			家集落	地域で	あり、人	、口減少	、高師	齢化等	学によ	り土地需	言要は低迷	してい	る。今後	も同様の傾向
(3) 揖		使用の判定		吏用と同								(4) 対	象基	準地の	方位			0. (
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			3, 2	00 円	∕ m [†]	個	別的	要因				
0)適用		収益還	元法	収	益価格			/	円	∕ m [‡]							
			原価法		積	算価格			/	円	∕ m ^²							
			開発法		開	発法によ	る価格	÷	/	円	∕ m [‡]							
(6) ਜ	方場の	特性	中心と	考えられ	る。圏	或外から	の転入	.はほと,	んどみら	れず、	むしん	ろ転出	增向	が強い。	可に居住も 少子高齢 は困難て	化が顕	地縁性を 著な地域	有する個人が であり、地価
目	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価 各事例	タイプ 町内	におい つけてi	て成約し 調整した	た事例 .。比準	を採用 価格は	し試算し 規範性の	た 要	[差がす	こきい	事例は、見	られたた	b H	准価格決	は試算しない 定に際しては 減少の程度等
(8) 公示価格を	見価	① ☑代表標 標準地番号	準地	□標準± -	- -	時 点修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	回の	のサ	象基準 現準価 円/r	格内	準 化 環	i路 E通 環境 Ii地	地域要因	街路 交通 環境 行政
を i	.:	公示価格		円/mi	[_	100	[100	[0					页政		その他
(9) 指定基準地)\ D 全	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	5個別 要因 比較	回の	の !	象基準 北準価 円/r	格内	準 対 環	i路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境
地				価格 円/m ⁱ	[_	100	[100	[0				<u> </u>	可地		行政 その他
(10) 名材を作れるが	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準 ##結 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	□新規格 が共通地 場合の検] 3, : !点(代表			一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一	変動状況 四	般的要团 域要因] 別的要团	総て	額は 地価の	手頃で の下落	である 基調	が、利便		とはい		として弱い。

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 6 宅地-2

(1) }	上準価格算	定内訳										7 41 1 (2)			
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」	③取引時	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要 設の	交通施 状況	⑨法令 等	上の規制
а	2 5 7 0 9 3						建付地	()		北東3.5m町 南西3.8m、 3.2m 三方路	道、 比西		都計外	
b	2 5 7 0 9 3						建付地	()		北西4m町道 2.9m 角地	、北		都計外	
С	2 5 7 0 9 3						更地	()	ほぼ台形	北西4.5m町 無道路地	道		都計外	
d	2 5 7 0 9 3						更地	()	ほぼ整 形	北東6.5m町 北西4.5m 角地	道、		都計外	
е	_							()						
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	3建作	寸減 ① 甫正	が標準化 補正	⑤推定· (F	価格 円/㎡)	16地域要 因の比較	①推定標格 (円/	1.1.	別的要因 較	の ¹⁹	査定価格 (円/㎡)
а	2, 3) 02	[100]	100		0 [0	95.8	3, 3	74	[100	3, 34			. 0	3, 350
b	3, 9	30	100 [100]	100		0 [0	86. 7	5, 5	81	100 159. 9	3, 49	交通 接近 ⁹⁰ 環境		. 0	3, 490
С	2, 1	94	100 [100]	100	10		100 60. 0	3, 5	95	100 113.9	3, 15	画地 66		. 0	3, 160
d	3,0	79	100 [100]	100	[0 [99.9	3,0	30	100 103.0	2, 94	42 その)他 0.	. 0	2, 940
е	()	[]	100	[0 [100	1		[ī	<u> </u>	100]	-	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内記	Я					工地域要	因の比較の内	勺訳			
а	正常	%/月 -0.10	街路 画地		交通·接; 行政	近 0.0 0.0			0. 0	街路		を通・接近 その他	0.0	環境	+5.0
b	正常	%/月	街路		交通·接i				0. 0	街路		交通·接近	+2.0	環境	+60.0
	正常	-0.10 %/月	画地 街路	1	行政 	0. (近 0. (0. 0	行政 ———— 街路	1	その他 *涌·培近	0.0	環境	+15.0
С	业 市	% ∕ 月 −0. 10	画地		交通·接; 行政	<u>п</u> 0.0			0. 0	田崎 一一一		を通·接近 その他	0. 0	垛児	+10.0
d	正常	%/月	街路		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				0. 0	街路	1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	+2.0	環境	0.0
		-0. 10	画地	į.	行政	0.0) そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
е		%/月	街路		交通·接i	丘 	環均			街路		泛通·接近		環境	
			画地	:	行政		そ(の他		行政	4	その他			
北	上準価格決	定の理由									(比	準価格:	;	3, 200	円/㎡)

(2)	積算価格算定内 詞	尺													
(2)	-1 ■ 原価法が	適用で	 ごきない場合	 うその理由	既成	 宅地化し	ており、	再調達原	価の排	 巴握が困難	なため。				
(2)	-2 □ 造成宅地区	内等に	 ニ存し原価 <i>注</i>	よの適用が可	能な場合	今の価格									
①進	造成事例番号					2所	在及び均	也番							
3素	表地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修		素地の補作 価格 (修正後の 円/㎡)			費 円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点			事費の 後の価格 (円/㎡)
]	100	[]							[100	[10	<u>]</u>		
① 作	け帯費用 (円/㎡)		標準化補正	③時点修正		付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	した	:価格	化率で除	⑥地域要因 の比較		川的要 O比較	18再調達	を (円/㎡)
]	100	100				(%)	[100	[00]		
19熟	热成度修正		[] /100				20積算	価格			円/	m [†]		
内	沢														
素地	事情の 月率 内容 変動率	<u></u> 适	戉	補正				月率 変動率	付帯費用	標準化補〕	E .				月率 変動率
	%/		事					%/月	用						%/月
地址	域要因の比較		街路		交通·接	近		環境			行政		そ	の他	
				·				i			i				
(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	飼用できた	ない場合	の理由							
	①総収益		②総費用	3	純収益		4建物純収	に帰属する <u>益</u>	5	5 土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期 後の純り	明間修正 又益	⑦還	元利回り
直接法	()	円)		(円)		(円)		(F	3)		(円)		(円)		(r-g)
_												()	(-)
															%
	⑧収益価格					円	(F.	∃∕m³)					
	⑨収益価格が試 できなかった 合その理由	場。													
	収益還元法が適月 できない場合その 理由		アパート等	は皆無に等	しく、賃	貸市場が	が形成さ	れていない	ため	0					
	以下、収益還	元法	 適用の場合	計は、宅地	-4	(3) -	2^								
(4)	開発法による価格	各算定	内訳												
(4)	-1 開発法の適用		する	しなし	、 開発	そ法を適 月	用する場	合の理由							
14	又入の現価の総和]	②支出の現	見価の総和	③投	下資本収	益率 4	販売単価(住宅)	⑤分譲7	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	.面積
	(円	(F		(円)	1		(%)	(円	∕m³)		(m²)		(円/m [*])		(m³)
8開	 開発法による価格				P	 9	(Р	∃∕m³)	<u> </u>		1	

 4 不動産ID
 大山(県) - 6
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通211番1	2702000961568-0000
2	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通212番	2702000961569-0000
3	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通213番2	2702000961572-0000
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		

別記	尼様式	第6		鈅	監定評	価	書(:	令和	1 7	年均	也価	調	査)			令和 大山(県		7月 24日 - 7 宅	提出 建地−1
基準地番号					提出先	j	所属分科	4会名	業者	省									
		大山(県)		- 7	鳥取県		鳥取分	科会	氏	名									
鑑力	と評価	i額					3, 540,	000 P	9 1	m当た	<u>-</u> りの	価格						4,500 円]/m²
1	基本国	的事項							, l										
(1)	価格	 侍点	-	令和 7年 7	月 1日	(4) 銀	監定評価	i日		令和	7年	7月	16日	(6)	[令和 7年			F	9∕m²
(2)	実地記	調査日	合	和 7年 4	17日	(5) 信	断格の種	晢		正常価	i格			路線	各線価又は			1.0 倍	ī
. ,						(-)	- 114 - 12							,,,,,,	倍率種.	別			
		評価の条件		としての鑑	定評価														
(1)	1 -	評価額の決定 f在及び地番s		ブ安日 西伯郡大山	町松河頂	i 字由 ⁄	冬屋動 9	783	Æ:					②地積	į ,	787	⑨法	令上の規制	制等
基		「住居表示」			101/121/1/1/1	/ 1 .l.>	N/±/JX 2	, , O.B	B					(m²)	()	© / Z	11 07 /961	103 -53
準地	3形	状	④敷地(の利用の現	l況 ⑤ ll 状況		土地の和	制用の	の⑥接面道路の状況			-	7供給 処理施	_	な交通施 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	設との		都計外	
												記	殳状況				(その	つ他)	
		1.2:1	住宅 W 2				が多い海 住宅地域		西3.51	、北側道		水道 下水	下市 1.5km				> (E)		
						. – .													
(2)	①範	囲	東 1	50 m、西	100 m	、南	150 r	n、北	15	50 m	2標	準的	使用	農家住	宅地				
近隣	3標	標準的画地の 形	杉状等	間口 約		m,	奥行			0 m,		見模		740	m²程度、	形状	ほぼ長方形		
地域	④地	域的特性	特記	国道背後	の農家集	落地垣	^{艾。}	對 5	準方位 m町道	: 北3	. 3	交通	下市 1.5k	駅北西 m		法令		都計外	
			事項		路						施設				規制				
	⑤ 地 将	2域要因の F来予測	古くからのと予測		落地域で	あり、	人口減	少、高	、高齢化等により土地需要は低					である。	今後も地	価水準に	は弱含み	*で推移す	つるも
(3) 指	是有效	使用の判定	標準的例	吏用と同じ	農家住宅	 農家住宅地								(4) 対象基準地の 方位					
		価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格			4,500 円/㎡				固別的	要因					
	の適用	1	収益還	元法	収益価	格			/ 円/㎡										
			原価法		積算価	格		/	/ 円/㎡										
			開発法		開発法				/										
(6) F	市場の)特性	中心とネ	合圏は大山 考えられる 香なうえ、	。鉄道駅	へは比	較的近	距離に	位置す	るが、	圏域:	外かり	らの転	:人はほ。	とんどみら	っれない。	. 人口源	或少、少子	一局齢
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	約した事	域周辺にお 事例を採用 比準価格 」た。	し試算し	たが、	要因比	較は適	切に行	われて	おり	、既	成集落	の価格を	火準を適切]に反映]	している	らものと考	きえる。
(8) 公示価格を	現 価 隼 格	① □代表標標準地番号	摩準地	標準地	②時 s 修 ī		》標準化 補正	_	地域要 因の比	⑤個別 要因	-		象基準 規準価		標準化補弱	i路 E通	地域要因	街路 交通	
小価 d	単位と			-				車	珓	比較	:較		(円/r	n ⁱ) 訳	補弱	境	因	環境	
を か	ر اد	公示価格			[]] 100		100	[]					ī地 ī政		行政 その他	
				円╱㎡	100	[] []	100	0				その			(0) [5	
(9) 指:	<u>ئ</u>	① 指定基準	地番号		②時 s 修 ī		標準化 補正	_	域要 の比	⑤個別 要因			象基準 比準価		標準化補	 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕	地域要因	街路 交通	
指定基準地	っ の 検			-				較	ξ	比較	Ż		(円/r	n [*]) 訳		環境 I地	因	環境 行政	
地言	討	前年指定基準地の価格 円/m			[_] [100		100	100	0				ŕ	回心 行政 その他		その他	
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 □新規		1			[一般	的要因]] 人	.口減:	少や	少子高	齢化等る	を背景に、	宅地需要	要は依然	だとして弱	引い。
対金	生ら	前年標準価	格	4, 550) 円 /mឺ		③ 価 変	Z.											
家村	年票隼両洛等からの検討	①-2基準地点)である。	が共通地 場合の検	点(代表標 討	[準地等と	同一均	也 形成	加[地域	【要因]		総額は手頃であるが、 る。			が、狭る	あい道路が	影響し	て地価に	は下落基調	間にあ
性 枕	山 討 各	一代表標準		標準地			格形成要因の	· 況											
前力	す か	標準地番号 公示価村	各		円/	– mi̇̃	因の	[個別	[個別的要因] 個別的要因に変動										

②変動率 年間

%

-1.1% 半年間

3 試算価格算定内訳 大山(県) - 7 宅地-2

(1) }	上準価格算	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住馬	考表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路(8主要交通 設の状況	i施(9) 法令 等	上の規制
а	2 5 7 0 9 3						建付地	(;		北西4m町 2.9m 角地	道、北		者	引外	
	- 44															
b	2 5 7 0 9 3						更地	(;	形	北西4.5ml 無道路地	町道		者	引針	
	- 45															
С	2 5 7 1 3 1						建付地	(;	方形	西6m道路 角地	、南5m		者	別計外	
	- 67															
d	2 5 7 1 3 1						更地	(;	不整形	東5m町道 中間画地			者	沿計外	
	- 69															
е								(;)						
NO	- ⑩取引価 (格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	E ①建作	寸減 (1	∮標準化 補正		定価格 (円/㎡)	 ⑥地域要 因の比較	+6	標準価 /㎡)	®個別的 比較	要因の) (19)	査定価格 (円/㎡)
а	3, 9	30	100 [100]	98.5		00 [0.0	100 86. 7] 5,	, 581	100 [125. 5	<u></u>	447	街路	0. (4, 450
b	2, 1	94	100 [100]	[98.3 100	10		100 60. 0] 3,	, 595	[80.6] 4,	460	交通・ 接近環境	0. (4, 460
С	(3, 0	33	100 [100]	[98.8 100		.	100 103. 0] 5,	, 819	100 [133.9	<u></u>	346	画地	0. (4, 350
d	(3, 6)	100 [100]	[99. 0 100	10	00	100 70. 0] 5,	, 104	100 [108. 1	<u> </u>	722	その他	0. (,	4, 720
е	()	[]	100] 10	00	100]		[100	<u> </u>		_	00]		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	·····································					エ地域要	因の比較の	内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:	境	0.0	街路	+2.0	交通·	接近(0.0	環境	+23.0
		-0.10	画地	-13.3	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也(0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:	境	0.0	街路	+3.0	交通·	接近 -	1.0	環境	-21.0
		-0.10	画地	-40.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 (0. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:	境	0.0	街路	+5.0	交通·	接近 +2	2. 0	環境	+25.0
		-0.10	画地	+3.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 (0. 0		
d	正常	%/月	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	+5.0
		-0.10	画地	-30.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 (). 0		
е		%/月	街路	!	交通·接	ъ	環	境		街路		交通·	接近	1 1 1 1	環境	
			画地	·	行政		そ	の他		行政		その作	也			
オĿ	上準価格決	定の理由	1	i							()	七準価	格:	4,	500 F	¶/㎡]

(2)	積算価格	算定内訳																		
					ない場合				-		、再調達	を 原 価	折 の	把握が困難	惟なため。					
(2)-]等[こ石	アレ原価法	長の適用	用が可能	とな場合												
①遣	成事例 都	号				1				f在及び:					1				^\# -\ -	・古典の
③素地の取得価格 (円/㎡)			4	事	情補正	⑤時	持点修正		⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)			0.2			⑧標準化 正	辅 9	時点修』	<u> </u>	⑩造成工事費の 補修正後の価 (円/㎡)	
					100	100												_]		
⑪付帯費用				標準正	準化補	③時点修正		 個付帯費用の補修正 後の価格			E (15)	E 15有効宅地化 した価格			⑩地域要 の比較	因 ①	①個別的要 因の比較		18再調達原価	
	(F	¶∕m³)							(円/m²)) (円.								(円/m [*])
			[_	100	[]						([] [[]			
19熟			<u> </u>		[] /	100				20#	責算個	五枠	ξ			────── 円∕㎡			
内記	 沢																			
素地	事情の 内容	月率 変動率	3	造式	標準化神	補正					月率 変動率		付売	標準化補	Œ				月率 変動率	
		%/月	∃ }	事費							%/	1	費用					%/		
地址	 或要因の	比較			街路			交通·接近				環境			行政			その他		
							<u> </u>				ı				1					
(3)	収益価格	算定内部	Я																	
(3)	-1 収益:	還元法(直接	法)の適用	又は4	又益還元	法が適	用できれ	ない場合	の理由									
	①総収益	±		(2総費用		3純	収益		④建物 純地	かに帰属 V益	する		⑤土地に州 純収益	帰属する		又入期間(D純収益	 多正	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)			(円))	(円)				(円)			(円)			(円)		(r-g)
法													(()		(-			
																				%
	⑧収益値	西格							円		円/m³)						-			
		m格が試算 なかった ^は D理由																		
_	収益還元 できない 理由			ア	パート等	は皆無	無に等し	く、賃	貸市場	が形成さ	されてい	ない	たり	め。						
	以下、中	仅益還元	法	適.	用の場合	は、	宅地-	4 (3) —	2^										
(4)	開発法に	よる価格	·算只	下]訳															
(4)	-1 開発法	もの適用			する		しない	開発	法を適用	用する場	場合の理	由								
①収入の現価の総和					支出の理	見価の	総和	③投下	資本収	益率()販売単	単価(住宅) ⑤分譲			可能床面積	6建	6建築工事費		⑦延床面積	
		(円))				(円)		(%)			(円/㎡)			(m²)			∕m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格						円		(F	ໆ∕m³)					

 4 不動産 I D
 大山(県) - 7
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町松河原字中条屋敷 2 7 8番	2702000953863-0000
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		
46		
48		
48		
50		
備考		
1佣-有		