

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,100円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。	
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。	
	②変動率 年間 -1.2% 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

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 3 3 - 40			更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、北西4m準角地		都計外	
b	2 5 7 1 3 3 - 42			建付地	()	不整形	北5m町道中間画地		都計外	
c	2 5 7 1 3 3 - 44			建付地	()	ほぼ長方形	北西7m町道、北東1.5m角地		都計外	
d	2 5 7 0 5 1 - 16			更地	()	ほぼ長方形	北西2.5m市道中間画地		(都) (70, 240)	
e	-				()					
NO	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	() 7,922	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	7,514	$\frac{100}{[\frac{100}{93.9}]}$	8,002	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,000
b	() 2,627	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{60.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{63.0}]}$	6,665	$\frac{100}{[\frac{100}{87.2}]}$	7,643	画地 0.0 行政 0.0	7,640
c	() 9,678	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	9,359	$\frac{100}{[\frac{100}{103.8}]}$	9,016	その他 0.0	9,020
d	() 10,788	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	10,734	$\frac{100}{[\frac{100}{144.3}]}$	7,439	[$\frac{100}{100}$]	7,440
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	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 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -37.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 -17.0		
c	正常	%／月 -0.10	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 +5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +45.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 8,000 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町上萬字村 4 1 8 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		

(10) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,250 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	【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。
	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】	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。
	②変動率					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.2 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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 9 3 - 39			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北東2.2m角地		都計外	
b	2 5 7 0 9 3 - 41			更地	()	ほぼ長方形	東3.5m町道中間画地		都計外	
c	2 5 7 0 9 3 - 42			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、南西3.8m、北西3.2m三方路		都計外	
d	2 5 7 1 3 1 - 64			建付地	()	不整形	西10.5m県道中間画地		都計外	
e	-				()					
NO	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	() 3,041	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{92.9}]}$	3,169	$\frac{100}{[\frac{100}{77.7}]}$	4,079	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,080
b	() 4,752	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4,595	$\frac{100}{[\frac{100}{102.7}]}$	4,474	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,470
c	() 2,302	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.8}]}$	3,374	$\frac{100}{[\frac{100}{80.6}]}$	4,186		4,190
d	() 2,697	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	4,242	$\frac{100}{[\frac{100}{104.9}]}$	4,044		4,040
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	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 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -23.0		
b	正常	%／月 -0.10	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 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.2	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 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	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 +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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 4,200 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				既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に残し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (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	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	アパート等は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町坊領字下松本 3 0 2 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		
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
大山（県） - 3 宅地-1

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					
鑑定評価額		4,520,000 円		1㎡当たりの価格		12,000 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 22 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 1.0 倍				
(2) 実地調査日	令和 7 年 5 月 7 日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西伯郡大山町名和字岡山 5 3 0 番 1			②地積 (㎡)	377	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 (その他)		
	1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い町道沿いの住宅地域	北東12.5m町道	水道 下水	名和 450m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 1 2 . 5 m町道	交通施設	名和駅南東 450m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		公共施設、幹線道路への接近性が良好な旧名和地区に所在する既存住宅地域である。地価水準は緩やかな下落傾向が続いており、地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地				(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		12,000 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、大山町沿岸部を主として、隣接する米子市淀江町の既存住宅地域を含む圏域と判定した。需要者は、同圏内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入はほぼない。西坪では全 2 2 区画の「大山かみのなるタウン」が分譲中であるが、既存の農家集落や既存住宅地域においては新規の需要はほとんどなく、取引件数は極めて乏しい。また、形状・規模等は様々で、親族間取引などの事情を含む場合も多いため、市場の中心価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、一般住宅と農家住宅が混在する既存住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 3 3 - 41			建付地	()	不整形	西9m町道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 1 3 3 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道 中間画地		都計外	
c	2 5 7 1 3 3 - 39			更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東3.8m角地		都計外	
d	2 5 7 1 3 3 - 18			更地	()	不整形	北東3.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	-				()					
NO	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	() 16, 482	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	16, 655	$\frac{100}{[\frac{129.3}{100}]}$	12, 881	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 900
b	() 13, 357	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	13, 023	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	12, 768	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12, 800
c	() 10, 700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105.0}{100}]}$	9, 997	$\frac{100}{[\frac{86.5}{100}]}$	11, 557	その他 0.0	11, 600
d	() 13, 436	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.1}{100}]}$	13, 945	$\frac{100}{[\frac{129.6}{100}]}$	10, 760	$[\frac{100}{100}]$	10, 800
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	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 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 +28.0		
b	正常	%／月 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +41.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 12, 000 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [$\quad$] / 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
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	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町名和字岡山 5 3 0 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県）－ 4	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,720,000 円	1㎡当たりの価格	4,000 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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		西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番				②地積 (㎡)		931 ()	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 (その他)			
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並ぶ 県道背後の住宅地域	東3.5m町道	水道 下水	大山口 3.5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、		奥行 約 35.0 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落地域。	街路	基準方位：北 3.5 m 町道	交通施設	大山口駅南東 3.5km		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		周囲を農地に囲まれた農家集落地域であり、人口減少、高齢化等により土地需要は低迷している。今後も同様の傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		4,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡						
		原価法	積算価格		／ 円／㎡						
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。生活利便施設から遠距離に位置しているほか、既成住宅地域に対する選好度の低下が阻害要因となり、取引件数は少ない。そのため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺においては、アパート等の賃貸物件は皆無に等しいことから収益価格は試算しない。比準価格は町内で成約した事例を採用し試算したが、要因比較は適切に行われており、既成住宅地域の価格水準を適切に反映しているものとする。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度や既成住宅地域に対する選好度等を再吟味した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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
	標準地番号	-									
	公示価格 円／㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(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 4,050 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	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] 生活利便性が劣る土地柄が影響して、需要は低調である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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 9 3 - 39			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北東2. 2m角地		都計外	
b	2 5 7 0 9 3 - 40			更地	()	ほぼ長方形	南東6m県道、北東3. 5m角地		都計外	
c	2 5 7 0 9 3 - 42			建付地	()	不整形	北東3. 5m町道、南西3. 8m、北西3. 2m三方路		都計外	
d	2 5 7 0 9 3 - 43			建付地	()	不整形	南西4. 5m私道中間画地		都計外	
e	-				()					
NO	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, 041	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96. 8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{92. 9}]}$	3, 169	$\frac{100}{[\frac{100}{81. 6}]}$	3, 884	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	3, 880
b	() 5, 961	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96. 1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102. 0}]}$	5, 616	$\frac{100}{[\frac{100}{137. 6}]}$	4, 081	画地 0. 0 行政 0. 0	4, 080
c	() 2, 302	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98. 3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70. 0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95. 8}]}$	3, 374	$\frac{100}{[\frac{100}{84. 0}]}$	4, 017	その他 0. 0	4, 020
d	() 6, 601	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{98. 0}]}$	6, 736	$\frac{100}{[\frac{100}{159. 7}]}$	4, 218	$[\frac{100}{100}]$	4, 220
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	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. 10	街路 0. 0 画地 +1. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 -8. 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 -20. 0		
b	正常	%／月 -0. 10	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 +5. 0 行政 0. 0	交通・接近 0. 0 その他 0. 0	環境 +31. 0		
c	正常	%／月 -0. 10	街路 0. 0 画地 -4. 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 -16. 0		
d	正常	%／月 0. 00	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 0. 0 その他 0. 0	環境 +55. 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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 4, 000 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に残し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (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 アパート等は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番	2702000848417-0000
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 10,500円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。	
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率						
	年間	-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 1 3 3 - 39			更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東3.8m角地			都計外
b	2 5 7 1 3 3 - 60			建付地	()	不整形	北4.5m町道 中間画地			都計外
c	2 5 7 1 3 3 - 59			建付地	()	ほぼ整形	南西4m町道、南東2m角地			都計外
d	2 5 7 1 3 3 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道 中間画地			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	() 10,700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{105.0}]}$	9,997	$\frac{100}{[\frac{100}{98.6}]}$	10,139	街路 0.0	10,100
b	() 4,966	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{60.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	8,405	$\frac{100}{[\frac{100}{86.6}]}$	9,706	交通・接近 0.0	9,710
c	() 11,685	$\frac{100}{[\frac{100}{130.0}]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	8,570	$\frac{100}{[\frac{100}{80.5}]}$	10,646	環境 0.0	10,600
d	() 13,357	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	13,023	$\frac{100}{[\frac{100}{116.2}]}$	11,207	画地 0.0	11,200
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		行政 0.0	
									その他 0.0	
									$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	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		
b	正常	%/月 -0.10	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	隣地買収	%/月 -0.10	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 -17.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,400 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				既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。			
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号		-		②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [$\quad$] / 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
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) ($\quad$ - $\quad$) %
	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	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町赤坂字六反田 3 4 8 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
大山（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県）－6	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	2,590,000 円	1㎡当たりの価格	3,200 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(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		西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 1 番 1 外				②地積 (㎡)	809	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				
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並ぶ中山間の住宅地域	西5m町道	水道 下水	下市 2.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	山間の古くからの農家集落地域。	街路	基準方位：北 5 m 町道	交通施設	下市駅南東 2.8km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	周囲を山林と農地に囲まれた農家集落地域であり、人口減少、高齢化等により土地需要は低迷している。今後も同様の傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200 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	同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。圏域外からの転入はほとんどみられず、むしろ転出傾向が強い。少子高齢化が顕著な地域であり、地価は相対的に低いものの需要はほとんどなく、そのため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においてアパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しない。比準価格は町内において成約した事例を採用し試算した。要因格差が大きい事例も見られたため、比準価格決定に際しては各事例に優劣をつけて調整した。比準価格は規範性の高い価格と判断した結果、比準価格を重視し、更に人口減少の程度等を再吟味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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
	標準地番号	-									
	公示価格	[100] 100	[100] 100	[100] 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	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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,250 円/㎡			③ 価格形成要因の	[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。						
	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] 総額は手頃であるが、利便性が良いとはいえない土地柄が影響して地価の下落基調に変化は見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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 9 3 - 42				建付地	()	不整形	北東3.5m町道、 南西3.8m、北西3.2m 三方路		都計外	
b	2 5 7 0 9 3 - 44				建付地	()	不整形	北西4m町道、北2.9m 角地		都計外	
c	2 5 7 0 9 3 - 45				更地	()	ほぼ台形	北西4.5m町道 無道路地		都計外	
d	2 5 7 0 9 3 - 47				更地	()	ほぼ整形	北東6.5m町道、 北西4.5m 角地		都計外	
e	-					()					
NO	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	() 2,302		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.8}]}$	3,374	$\frac{100}{[\frac{100}{100.8}]}$	3,347	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,350
b	() 3,930		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{86.7}]}$	5,581	$\frac{100}{[\frac{100}{159.9}]}$	3,490	画地 0.0 行政 0.0	3,490
c	() 2,194		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{60.0}]}$	3,595	$\frac{100}{[\frac{100}{113.9}]}$	3,156	その他 0.0	3,160
d	() 3,079		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{99.9}]}$	3,030	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	2,942	$[\frac{100}{100}]$	2,940
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0			
			画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	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 +60.0			
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0			
			画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.10	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 0.0			
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,200 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				既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100			[100]	[<u> </u>] 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/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100		() %	[100]	[<u> </u>] 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	アパート等は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 1 番 1	2702000961568-0000
2	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 2 番	2702000961569-0000
3	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 3 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
大山（県） - 7 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
大山（県） - 7		鳥取県	鳥取分科会		氏名							
鑑定評価額		3,540,000 円		1㎡当たりの価格		4,500 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/㎡ 1.0 倍						
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 17 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		西伯郡大山町松河原字中条屋敷 2 7 8 番			②地積 (㎡)	787 ()	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 (その他)					
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い海岸部に近い住宅地域	西3.5m町道、北側道	水道 下水	下市 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m		②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 28.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 740 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道背後の農家集落地域。	街路	基準方位：北 3.5 m 町道	交通施設	下市駅北西 1.5km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		古くからの農家集落地域であり、人口減少、高齢化等により土地需要は低調である。今後も地価水準は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,500 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		同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。鉄道駅へは比較的近距離に位置するが、圏域外からの転入はほとんどみられない。人口減少、少子高齢化が顕著なうえ、狭あい道路が阻害要因となり、需要はほとんどない。このため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺においては、アパート等の賃貸物件は皆無に等しいことから収益価格は試算しない。比準価格は旧中山町で成約した事例を採用し試算したが、要因比較は適切に行われており、既成集落の価格水準を適切に反映しているものとする。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度や既成集落に対する選好度等を再吟味した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	前年標準価格 4,550 円/㎡				[地域要因] 総額は手頃であるが、狭あい道路が影響して地価は下落基調にある。							
	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

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	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 9 3 - 44			建付地	()	不整形	北西4m町道、北2.9m角地		都計外	
b	2 5 7 0 9 3 - 45			更地	()	ほぼ台形	北西4.5m町道無道路地		都計外	
c	2 5 7 1 3 1 - 67			建付地	()	ほぼ長方形	西6m道路、南5m角地		都計外	
d	2 5 7 1 3 1 - 69			更地	()	不整形	東5m町道中間画地		都計外	
e	-				()					
NO	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	() 3,930	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 80.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 86.7 \quad]}$	5,581	$\frac{100}{[\quad 125.5 \quad]}$	4,447	街路 0.0	4,450
b	() 2,194	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 60.0 \quad]}$	3,595	$\frac{100}{[\quad 80.6 \quad]}$	4,460	交通・接近 0.0	4,460
c	() 3,033	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 50.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	5,819	$\frac{100}{[\quad 133.9 \quad]}$	4,346	環境 0.0	
d	() 3,609	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 70.0 \quad]}$	5,104	$\frac{100}{[\quad 108.1 \quad]}$	4,722	画地 0.0	4,350
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	4,720
									その他 0.0	
									$[\frac{100}{100}]$	
NO	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 -0.10	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		
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	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		
			画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0		
			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 -0.10	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		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 4,500 円／㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に残し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (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	
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	アパート等は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ 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	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		
47		
48		
49		
50		
備考		