

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
南部（県） - 1 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名						
南部（県） - 1		鳥取県		鳥取		氏名						
鑑定評価額		3,580,000 円		1㎡当たりの価格		14,300 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		(6) 路線価又は倍率				
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 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		西伯郡南部町東町 9 3 番					②地積 (㎡)	250 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西5m町道	水道 下水	米子 6.2km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 5 m 町道	交通施設	米子駅南 6.2km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域で地域要因に特段の変動は見られず、今後も概ね現状のまま推移していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 14,300 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
		原価法		積算価格 / 円/㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏を、南部町内に住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は、南部町または米子市への通勤圏内で住宅用地の取得を目指す個人が想定される。対象基準地は古くからの住宅団地に存しており、新規分譲地や立地に優る分譲地の存在により競争力は低下しており、対象基準地の属する不動産市場は弱含みの状況にある。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 3 5 0 万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味し、指定基準地からの検討を考慮した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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	南部（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	13,800 円/㎡	[98.6] / 100	100 [100]	100 [93.9]	[100] / 100	14,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 利便性に優る新規分譲地の供給の影響を受け、古くからの住宅団地は競争力が低下している。						
	前年標準価格 14,500 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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] 個別的要因に特段の変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -1.4 %	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 0 3 - 47			更地	()	ほぼ整形	北西12m町道、北東6m、南東6m三方路		都計外		
b	2 5 7 1 0 3 - 48			更地	()	不整形	北西12m町道中間画地		都計外		
c	2 5 7 1 0 3 - 49			更地	()	ほぼ台形	南西5.5m町道、南4m角地		都計外		
d	2 5 7 1 0 3 - 50			更地	()	ほぼ長方形	南西4m町道中間画地		都計外 土砂災害警戒区域		
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	() 18,610		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	17,544	$\frac{100}{[\quad 121.9 \quad]}$	14,392	街路 0.0	14,400
b	() 12,184		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 97.0 \quad]}$	12,234	$\frac{100}{[\quad 84.3 \quad]}$	14,512	交通・接近 0.0	14,500
c	() 12,453		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	12,833	$\frac{100}{[\quad 92.1 \quad]}$	13,934	環境 0.0	13,900
d	() 10,933		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 101.0 \quad]}$	10,630	$\frac{100}{[\quad 74.3 \quad]}$	14,307	画地 0.0	14,300
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	
										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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -18.0			
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.07	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 -25.0			
			画地 +1.0	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： 14,300 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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	西伯郡南部町東町 9 3 番	2702000068922-0000
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
南部（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名						
南部（県） - 2		鳥取県		鳥取		氏名						
鑑定評価額		4,650,000 円		1㎡当たりの価格		12,600 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) 路線価又は倍率				
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 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		西伯郡南部町倭字堂ノ脇 3 3 7 番外					②地積 (㎡)	369	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)				
	台形 2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域	東11m国道	水道 下水	米子 9.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 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 27.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 370 ㎡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 1 m 国道	交通施設	米子駅南 9.4km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		南部町中心部に近い国道沿いの既成住宅地域で地域要因に特段の変動は見られない。概ね現状のまま推移していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 12,600 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		同一需給圏を、南部町の既成住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心であるが、分譲住宅団地へ需要が集まる傾向は南部町も同様で、既成住宅地域に対する需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 5 0 0 万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味し、指定基準地からの検討を考慮した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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 南部（県） - 3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 13,800 円/㎡		[98.6] 100	100 [100]	100 [107.7]	[100] 100	12,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。						
	前年標準価格 12,800 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -1.6 % 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 0 3 - 51			建付地	()	ほぼ整形	北4m町道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 1 0 3 - 50			更地	()	ほぼ長方形	南西4m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
c	2 5 7 1 0 3 - 48			更地	()	不整形	北西12m町道 中間画地		都計外	
d	2 5 7 1 0 3 - 49			更地	()	ほぼ台形	南西5.5m町道、 南4m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	() 9,652	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	9,754	$\frac{100}{[\quad 76.7 \quad]}$	12,717	街路 0.0	12,700
b	() 10,933	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 101.0 \quad]}$	10,630	$\frac{100}{[\quad 83.1 \quad]}$	12,792	交通・接近 0.0	12,800
c	() 12,184	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 97.0 \quad]}$	12,234	$\frac{100}{[\quad 99.0 \quad]}$	12,358	環境 0.0	
d	() 12,453	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	12,833	$\frac{100}{[\quad 101.6 \quad]}$	12,631	画地 0.0	12,400
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	12,600
									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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0		
			画地 -5.0	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： 12,600 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				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。					

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	西伯郡南部町倭字堂ノ脇 3 3 7 番	2702000075283-0000
2	西伯郡南部町倭字堂ノ脇 3 3 8 番 1	2702000075285-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
南部（県）－ 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
南部（県）－3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,720,000 円		1㎡当たりの価格	13,600 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 7 月 1 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		西伯郡南部町法勝寺字大王堂 3 2 2 番 2				②地積 (㎡)	200 ()	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	一般住宅の中に店舗兼住宅も見られる既成住宅地域	南8m県道	水道 下水	米子 11km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 8 m 県道	交通施設	米子駅南 11km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	南部町中心部として熟成しており、今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,600 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	同一需給圏を、南部町のうち法勝寺地区を中心として広がる既成住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心である。南部町中心部として利便性は良好であるが、周辺市町村における分譲地等との競合もあり、地価水準は緩やかな下落傾向。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 3 0 0 万円前後と思慮する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。									
(8) 公示価格の標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 13,800 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。					
	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] 地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	②変動率	年間	-1.4 %		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 0 3 - 52			更地	()	ほぼ長方形	南6m町道 中間画地			都計外
b	2 5 7 1 0 3 - 47			更地	()	ほぼ整形	北西12m町道、 北東6m、南東6m 三方路			都計外
c	2 5 7 1 0 3 - 48			更地	()	不整形	北西12m町道 中間画地			都計外
d	2 5 7 1 0 3 - 49			更地	()	ほぼ台形	南西5.5m町道、 南4m角地			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	() 17,838	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,719	$\frac{100}{[122.5]}$	13,648	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,600
b	() 18,610	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,544	$\frac{100}{[129.8]}$	13,516	画地 0.0 行政 0.0	13,500
c	() 12,184	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,234	$\frac{100}{[89.3]}$	13,700	その他 0.0	13,700
d	() 12,453	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,833	$\frac{100}{[95.1]}$	13,494		13,500
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	%/月 -0.13	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 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 -0.13	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 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.13	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 -2.0		
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： 13,600 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				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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	西伯郡南部町法勝寺字大王堂 3 2 2 番 2	2702000070823-0000
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
南部（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
南部（県） - 4		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		1,390,000 円		1㎡当たりの価格		2,050 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 路線価又は倍率	円/㎡					
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		西伯郡南部町上中谷字堂ノ前 1 1 2 9 番 4 外			②地積 (㎡)	680	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 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が見られる国道沿いの住宅地域	南西10.5m国道	水道	米子 17km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 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 29.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 700 ㎡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 0 5 m 国道	交通施設	米子駅南 17km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いの山間集落で緩やかな衰退傾向が継続している。今後も緩やかな衰退傾向にて推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		2,050 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	同一需給圏を、南部町を中心とし、西伯郡、日野郡に山間集落が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の居住者又はその後継者等であるが、都市部への転出、後継者不足等により需要は非常に弱い。山間集落であることを考慮しても、地価は住宅地として下限値に近づきつつあると考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の山間集落に所在し、地域的類似性を有する取引事例を広範囲から収集し、規範性の高い比準価格を求めることができた。なお、山間集落で、賃貸市場がないため、収益価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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	[一般的要因] 郡部の山間集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。						
	前年標準価格 2,070 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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] 個別的要因に特段の変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 -1.0 %	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 1 - 93			建付地	()	ほぼ整形	東4m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 0 9 1 - 97			建付地	()	ほぼ整形	南東10.5m国道 中間画地		都計外	
c	2 5 7 1 0 3 - 53			建付地	()	不整形	北4.5m町道、南 8m 二方路		都計外	
d	2 5 7 1 0 3 - 54			建付地	()	ほぼ整形	東5.5m町道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
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	() 1,485	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	1,640	$\frac{100}{[\frac{80.5}{100}]}$	2,037	街路 0.0	2,040
b	() 2,282	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	2,259	$\frac{100}{[\frac{113.5}{100}]}$	1,990	交通・接近 0.0	1,990
c	() 2,269	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	2,271	$\frac{100}{[\frac{110.0}{100}]}$	2,065	環境 0.0	2,070
d	() 1,635	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{93.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	1,911	$\frac{100}{[\frac{91.2}{100}]}$	2,095	画地 0.0	2,100
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	
									その他 0.0	2,100
									$[\frac{100}{100}]$	
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 -3.0	交通・接近 -17.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +32.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +9.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.13	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 -6.0		
			画地 0.0	行政 -20.0	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： 2,050 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				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。					

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	西伯郡南部町上中谷字堂ノ前 1 1 2 9 番 4	2702000035945-0000
2	西伯郡南部町上中谷字堂ノ前 1 1 3 4 番 2	2702000035965-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
南部（県）－5		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		4,900,000 円		1㎡当たりの価格		10,100 円／㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡					
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		西伯郡南部町天萬字雲見屋 5 7 0 番 1			②地積 (㎡)	485 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西 4.5m 町道	水道 下水	米子 7.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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 4.5 m 町道	交通施設	米子駅南 7.5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		南部町役場天萬庁舎周辺の既成住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。今後も概ね現状のまま推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,100 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、南部町の既成住宅地域が存する圏域と判定した。特に旧会見町の既成住宅地域との関連が強い。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心である。分譲住宅団地との競合等により、既成住宅地域に対する需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 5 0 0 万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味し、指定基準地からの検討を考慮した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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 南部（県）－ 3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 13,800 円／㎡		[98.6] 100	100 [100]	100 [129.8]	[100] 100	10,500				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。						
	前年標準価格 10,300 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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 標準地番号 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -1.9 % 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 0 3 - 48			更地	()	不整形	北西12m町道 中間画地		都計外		
b	2 5 7 1 0 3 - 49			更地	()	ほぼ台形	南西5.5m町道、 南4m角地		都計外		
c	2 5 7 1 0 3 - 51			建付地	()	ほぼ整形	北4m町道 中間画地		都計外		
d	2 5 7 1 0 3 - 56			更地	()	ほぼ整形	南東4m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	() 12,184		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	12,234	$\frac{100}{[\frac{100}{120.6}]}$	10,144	街路 0.0	10,100
b	() 12,453		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	12,833	$\frac{100}{[\frac{100}{126.3}]}$	10,161	交通・接近 0.0 環境 0.0	10,200
c	() 9,652		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	9,754	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	9,953	画地 0.0 行政 0.0	9,950
d	() 7,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	6,776	$\frac{100}{[\frac{100}{67.2}]}$	10,083	その他 0.0	10,100
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 -0.13	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	%／月 -0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	%／月 -0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 -1.0			
d	正常	%／月 -0.13	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 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0			
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： 10,100 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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		賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。					

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	西伯郡南部町天萬字雲見屋 5 7 0 番 1	2702000020054-0000
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）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
南部（県） - 6		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		1,600,000 円		1㎡当たりの価格		5,650 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 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		西伯郡南部町市山字中屋敷 4 1 4 番			②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い古くからの住宅地域	北5.5m町道	水道 下水	米子 9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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 5 m 町道	交通施設	米子駅南 9km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		古くからの農家住宅地域として熟成しており、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,650 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	同一需給圏を、南部町内に農家集落が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の居住者又はその後継者等であるが、都市部への人口転出、後継者不足等により需要は非常に弱く、地価は下落傾向が継続している。農家集落にあって取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は特にならない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の農家集落に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、農家集落で賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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	[一般的要因] 郡部の農家集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。						
	前年標準価格 5,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -0.9 % 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 0 3 - 57			建付地	()	ほぼ整形	南東3.5m町道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 1 0 3 - 56			更地	()	ほぼ整形	南東4m町道 中間画地		都計外	
c	2 5 7 1 0 3 - 58			更地	()	ほぼ整形	南東3m町道、北西3m 二方路		都計外 土砂災害警戒区域	
d	2 5 7 1 3 1 - 72			更地	()	ほぼ整形	北9m県道、南3.3m 二方路		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	() 5,382	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	5,237	$\frac{100}{[\frac{100}{91.1}]}$	5,749	街路 0.0	5,750
b	() 7,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	6,776	$\frac{100}{[\frac{100}{121.3}]}$	5,586	交通・接近 0.0	5,590
c	() 6,522	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{92.7}]}$	6,698	$\frac{100}{[\frac{100}{121.3}]}$	5,522	環境 0.0	5,520
d	() 3,200	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	3,158	$\frac{100}{[\frac{100}{55.1}]}$	5,731	画地 0.0	5,520
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	5,520
									その他 0.0	5,730
									$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0		
b	正常	%／月 -0.13	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0		
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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -47.0		
			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： 5,650 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				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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	西伯郡南部町市山字中屋敷 4 1 4 番	2702000007355-0000
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		