

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		日野郡日南町生山字樋ノ口406番6				②地積 (㎡)	344	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 4:1	住宅 W2	一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域	北西14m県道	水道 下水	生山 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 400 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位：北14 m 県道	交通施設	生山駅西 2km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	町の主導により商業施設や道の駅が整備されたが、人口減少に伴い利用客の減少が懸念される。									
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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、町内のみならず隣接町内を含む商業地域及び商住混在地域と判定した。需要者の中心は町内に居住もしくは地縁性を有する個人や中小事業者と考えられる。ホームセンターや大手コンビニチェーンの進出のほか道の駅がオープンして以降、人や情報が集まる拠点となっていた。しかし、町内の人口減少率が高めに推移していることもあって、今後の需要の減退が懸念される。土地は350㎡程度で400万円前後が取引の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺はアパート等の賃貸物件がほとんど見られず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しない。取引の中心は自己使用目的であり、取引価格の水準を指標として価格決定される傾向にあることから比準価格を重視し、更に指定基準地からの検討に加え「生山」地区や「霞」地区における宅地の需給状況・人口の推移等を考慮し、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	☐ 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
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 日野(県) - 1	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -15.0 -30.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 6,600 円/㎡	[97.0] 100	[100] 100	[100] 57.7	[100] 100	11,100		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,300 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] 町の中心部にあって利便性は良いが、人口減少が大きな影響を及ぼしている。						
	②変動率 年間 -0.9% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 5 7 0 9 1 - 96					更地	()	ほぼ長 方形	南西8.5m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
b	2 5 7 0 9 3 - 48					更地	()	不整形	東11.5m町道、 南西11.5m 角地		都計外
c	2 5 7 0 9 3 - 49					建付 地	()	ほぼ整 形	南東4.5m町道、 北西3.7m 二方路		都計外
d	2 5 7 0 9 3 - 50					更地	()	不整形	東15m国道 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	() 5,400		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 60.0 \quad]}$	8,910	$\frac{100}{[\quad 80.6 \quad]}$	11,055	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,100
b	() 10,000		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 92.1 \quad]}$	10,358	$\frac{100}{[\quad 87.3 \quad]}$	11,865	画地 0.0 行政 0.0	11,900
c	() 5,751		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{94.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 65.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 102.0 \quad]}$	8,232	$\frac{100}{[\quad 73.0 \quad]}$	11,277	その他 0.0	11,300
d	() 9,190		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{93.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	9,084	$\frac{100}{[\quad 86.9 \quad]}$	10,453	$[\frac{100}{100}]$	10,500
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$			
N0	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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				
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 -3.0	環境 -10.0			
			画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.15	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 -24.0			
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0			
			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： 11,200 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/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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						
	アパート等はほとんどなく、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	日野郡日南町生山字樋ノ口 4 0 6 番 6	2702000771018-0000
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	
日南（県）－2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	1,350,000 円	1㎡当たりの価格	3,000 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		日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ 7 7 6 番 5 外				②地積 (㎡)	450	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 1:3	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域	南東4m町道	水道 下水	上石見 550m		(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 200 m、北 200 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 特になし。	街路 基準方位：北 4 m 町道	交通 施設	上石見駅東 550m		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		県境付近にある住宅地域であり、人口減少・少子高齢化の影響を受けて、地価水準は弱含み傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 3,000 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		同一需給圏を町内のほか周辺町内を含む農家集落一帯の圏域と判定した。需要者は石見地区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は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。比準価格は隣接町内も含む農家集落において成約した事例を採用し試算したものであり、山間の農家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、更に町内の山間部における人口減少や少子高齢化の程度、農家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) 公示価格を標準とした	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 [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 [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 3,050 円/㎡			③ 価格変動状況 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] 需要は少ない地域であるが、長年の地価下落による底値感もあり、地価は比較的安定している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.6 %	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 0 9 1 - 100			更地	()	不整形	北17m国道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 0 9 3 - 51			建付地	()	不整形	南東2.5m道路 中間画地		都計外	
c	2 5 7 0 9 4 - 3			更地	()	不整形	西5m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒特別区域	
d	2 5 7 0 9 4 - 6			更地	()	ほぼ整形	南西4.5m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	() 2,899	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{72.0}]}$	4,018	$\frac{100}{[\frac{100}{141.4}]}$	2,842	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,840
b	() 1,898	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.3}]}$	2,572	$\frac{100}{[\frac{100}{86.9}]}$	2,960	画地 0.0 行政 0.0	2,960
c	() 3,630	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	3,810	$\frac{100}{[\frac{100}{124.3}]}$	3,065	その他 0.0	3,070
d	() 4,730	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4,716	$\frac{100}{[\frac{100}{148.4}]}$	3,178		3,180
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.08	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +39.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -9.7	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 -12.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%／月 -0.08	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +31.0		
d	正常	%／月 -0.08	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 -7.0 その他 0.0	環境 +58.0		
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： 3,000 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [] /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	日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ 7 7 6 番 5	2702000737558-0000
2	日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ 7 7 6 番 9	2702000737562-0000
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		