

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
日野（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
日野（県）－1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	1, 220, 000 円		1㎡当たりの価格	6, 400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(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	1.0 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		日野郡日野町黒坂字榎町西裏 1 1 9 5 番				②地積 (㎡)	191	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				
	1:5.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東5.5m県道	水道 下水	黒坂 450m		(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 6.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	古くから市街地を形成している商住混在地域。	街路	基準方位：北 5.5 m 県道	交通施設	黒坂駅北 450m	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	少子高齢化・人口減少に歯止めがかからず衰退傾向は避けられない。地価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	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を町内及び隣接町内の住宅地域一帯の圏域と判定した。需要者は圏域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なく、むしろ転出傾向が強くみられる。画地規模は比較的小さく総額が手頃ではあるが、中心部からやや遠い位置関係にあるほか、既成住宅地域に対する選好度が低いことが阻害要因となり、需要は低調である。よって、需要の中心となる価格帯の把握は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においては、官舎を除き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。比準価格は町内及び隣接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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 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。							
	前年標準価格 6,600 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。							
	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											
			②変動率	年間	-3.0 %	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 0 9 1 - 94			底地	()	ほぼ長方形	西4.5m町道、北3m角地		都計外	
b	2 5 7 0 9 1 - 95			底地	()	ほぼ台形	東4.5m町道、南3m角地		都計外	
c	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	
d	2 5 7 0 9 4 - 7			更地	()	不整形	南西2.5m道路中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
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	(4,291) 6,130	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	6,477	$\frac{100}{[102.0]}$	6,350	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,350
b	(3,612) 5,160	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	6,543	$\frac{100}{[102.0]}$	6,415	画地 0.0 行政 0.0	6,420
c	() 5,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	8,910	$\frac{100}{[144.3]}$	6,175	その他 0.0	6,180
d	() 6,390	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,561	$\frac{100}{[99.4]}$	6,601	[$\frac{100}{100}$]	6,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -8.2	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 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -23.5	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 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -40.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +31.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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： 6,400 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				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 %/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	日野郡日野町黒坂字榎町西裏 1 1 9 5 番	2702000642760-0000
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		