

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
日吉津（県） - 1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	3,660,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西伯郡日吉津村大字日吉津481番8				②地積 (㎡)	138	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		1 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	村の子育て政策により、町外からの移住者が増え人口が増加しているため、需要が好調であり、地価もプラス傾向が続いている。				交通施設		伯耆大山駅北 1.1 km 法令規制			
(3) 最有効使用の判定	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		26,500 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、日吉津村及び隣接する米子市の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、圏外からの流入も見受けられる。村の子育て支援により人口が増加しており、需要は多いものの供給できる住宅適地が少ない。土地は140㎡程度で400万程度、新築の戸建住宅で2,200万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域及び周辺地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、採用を断念せざるを得なかった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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
	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	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] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。							
	前年標準価格 26,300 円/㎡			[地域要因] 町役場に近接した住宅地域であるが、需要に比して供給量が少なく、地価は上昇傾向にある。							
	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] 特になし。							
標準地番号		②変動率		年間 +0.8 %		半年間 %					
公示価格 円/㎡											

(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 2 7 0 5 1 - 89			更地	()	ほぼ整形	南6m村道、西9m角地		工業 (70, 200)	
b	2 2 7 0 5 1 - 90			更地	()	ほぼ長方形	西6.5m村道中間画地		工業 (60, 200)	
c	2 2 7 0 5 3 - 28			更地	()	ほぼ長方形	北東6m村道中間画地		「調区」 (70, 360) 地区計画等	
d	2 2 7 0 5 1 - 92			更地	()	不整形	南西7.5m村道中間画地		「調区」 (60, 200)	
e	2 2 7 0 5 3 - 27			建付地	()	ほぼ整形	西6m道路中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
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	() 27,997	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	28,109	$\frac{100}{[109.1]}$	25,764	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,800
b	() 30,248	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	30,460	$\frac{100}{[108.2]}$	28,152	画地 0.0 行政 0.0	28,200
c	() 30,769	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	31,169	$\frac{100}{[122.4]}$	25,465	その他 0.0	25,500
d	() 24,199	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[75.8]}$	32,084	$\frac{100}{[123.6]}$	25,958	その他 0.0	26,000
e	() 27,864	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	31,486	$\frac{100}{[117.3]}$	26,842	$[\frac{100}{100}]$	26,800
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 +0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 +0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -24.2	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 +20.0		
e	正常	%/月 +0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 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 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	月率 変動率 %/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							
<input type="checkbox"/> 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 (\quad 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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