

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							
米子（県） - 16		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名							
鑑定評価額		9,270,000 円		1㎡当たりの価格		15,500 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 14 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍						
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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		米子市大崎字作兵衛川北葭津境 1 5 6 8 番 5			②地積 (㎡)	598	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		「調区」(70,400) (その他) (70,300)				
	台形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	南西5m市道	水道	和田浜 1.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅と一般住宅が混在する地域	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	和田浜駅南西 1.6km	法令規制	「調区」(70,300)			
	⑤地域要因の将来予測		特に変動要因も見当たらないことから、今後も現況のままで推移していくものと予測される。									
(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 15,500 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、旧米子市郊外の市街化調整区域内の農家集落が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、都市計画法 3 4 条 1 1 号の指定区域内に存しているため、わずかながら一般住宅も見受けられる。但し、人口減少により取引件数は少ない。取引が成立するであろうと考えた場合、土地は 6 0 0 ㎡程度で 9 5 0 万程度、新築住宅は 3, 9 5 0 万程度になるであろうと判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的での取引が大半である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲に遡って収集するように努めた。一方標準地は、市街化調整区域内の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の採用を断念した。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 農家住宅地であるが、一般住宅の建設も見受けられ、地価水準も概ね横ばい傾向である。							
	前年標準価格 15,600 円/㎡				[地域要因] 近接する都市計画道路が開通した効果が薄れつつある。							
	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	-	公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	-0.6 %	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 5 3 - 51			建付地	()	ほぼ台形	北5m市道、東5m角地		「調区」 (80, 300)	
b	2 5 7 0 5 3 - 53			更地	()	正方形	東10.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
c	2 5 7 0 5 1 - 52			更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	2 5 7 0 5 3 - 52			更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
e	2 5 7 0 9 1 - 4			更地	()	ほぼ長方形	北西6m私道、南 西6m角地		「調区」 (70, 360)	
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	() 11,086	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	12,849	$\frac{100}{[\frac{76.5}{100}]}$	16,796	街路 0.0	16,800
b	() 15,180	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	15,028	$\frac{100}{[\frac{106.0}{100}]}$	14,177	交通・接近 0.0	14,200
c	() 22,511	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	22,443	$\frac{100}{[\frac{137.9}{100}]}$	16,275	環境 0.0	16,300
d	() 16,823	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	16,638	$\frac{100}{[\frac{109.1}{100}]}$	15,250	画地 0.0	16,300
e	() 15,781	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{103.0}{100}]}$	15,321	$\frac{100}{[\frac{103.0}{100}]}$	14,875	行政 0.0	15,300
									その他 0.0	14,900
									$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0		
			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 -0.05	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 0.0		
			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 -0.05	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 +38.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.05	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 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 15,500 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				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。					
(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		市街化調整区域内で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。					

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 ☐ 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	米子市大崎字作兵衛川北葭津境1568番5	2702000299967-0000
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		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		米子市両三柳字荒神前1 9 7 5 番				②地積 (㎡)	349 ()	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		「調区」(70,400) (その他)		
	1:1.5	住宅W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東6.5m市道	水道 ガス 下水	米子 4.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、		規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特になし。		街路	基準方位：北6.5 m市道	交通	米子駅北西 4.6km	法令	「調区」(70,390)
		事項							規制	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、新築住宅も増えつつある。地価は安定して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 24,500 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	同一需給圏を両三柳、河崎及びその周辺の既成住宅地域と判定したが、特に「加茂」校区内の集落に強い代替性が認められる。需要者は圏域内に地縁性を有する個人が中心であったが、近年は利便性の良さと総額を重視した取引が増えつつあり、圏域外からの需要もみられる。周辺では県道が暫定的に供用開始され、更なる利便性の向上が期待される。取引の中心となる価格帯としては、土地は8 0 0 万円前後と見料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸住宅はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しない。比準価格は類似地域内で成約した取引事例より試算したものであるが、市街化調整区域における宅地の需給動向等を反映しており、市場の実態を踏まえた実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討及び周辺部における宅地開発の動向等を踏まえ、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対象基準地の標準価格 (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 前年標準価格 24,100 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性に優れる市街地近郊の住宅地の地価は上昇傾向にある。一方、農家集落を中心に需要は停滞しており、二極化傾向に変わっていない。				
	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／㎡					[地域要因] 周辺で整備中の県道が暫定的に供用開始された。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率									
	年間	+1.7 %	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 5 1 - 63			更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
b	2 5 7 0 9 1 - 22			建付地	()	袋地等	北東5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 5 7 0 9 3 - 6			建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5m市道、 南東4.5m、南西 4.5m 三方路		「調区」 (80, 330)	
d	2 5 7 0 9 3 - 7			建付地	()	袋地等	北西10m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	2 5 7 1 2 1 - 60			更地	()	長方形	南西9m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
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	() 30, 890	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30, 224	$\frac{100}{[124.0]}$	24, 374	街路 0.0	24, 400
b	() 15, 365	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	29, 267	$\frac{100}{[118.8]}$	24, 636	交通・接近 0.0	24, 600
c	() 27, 136	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26, 346	$\frac{100}{[105.9]}$	24, 878	環境 0.0	24, 900
d	() 22, 545	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	28, 265	$\frac{100}{[117.2]}$	24, 117	画地 0.0	24, 100
e	() 19, 186	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20, 277	$\frac{100}{[82.8]}$	24, 489	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	24, 500
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 -0.05	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 +24.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	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 +20.0		
d	正常	%/月 +0.08	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.05	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 +7.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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 +16.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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 -18.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24, 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				既存住宅地であり、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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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		市街化調整区域内に存する自用の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。					

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 ☐ 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	米子市両三柳字荒神前 1 9 7 5 番	2702000559800-0000
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）

別記様式第 7

令和 7 年 7 月 24 日 提出
米子（県） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名					
米子（県） 3－1		鳥取県	鳥取分科会		氏名					
鑑定評価額		29,000,000 円			1㎡当たりの価格		16,000 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	34,000 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	倍		
(3) 鑑定評価の条件								当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価		
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		米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 2 外			②地積（㎡）		1,815	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)	
	③形状		④土地の利用の現況		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
	1:1.5		畑		住宅地域に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域		北東 1.8m 市道			米子 4.3km
(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		住宅地向き宅地見込地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 38.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性		特記事項	周辺では宅地化が進行している。	道 路	1.8 m 市道	交通施設	米子駅北東 4.3km	法令規制	1 中専 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測		周辺は宅地化が進んでおり、生活利便性も比較的良好なことから、今後も宅地開発が進展していく可能性が高い。							
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ住宅地向き宅地見込地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 16,400 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
		控除法		控除後価格 15,100 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は市内及び隣接する日吉津村内の宅地見込地地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は地元の不動産業者が中心である。近年、エンドユーザーの分譲地に対する選好性が強まっており、これを反映して分譲価格は強含みで推移している。この結果、開発素地に対する不動産業者の競合が激化しており、宅地見込地の価格水準は上昇傾向にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地と熟成度が類似した宅地見込地の事例から比準して試算したものである。控除後価格の試算における開発想定事項は、周辺の分譲事例等を参考に対象基準地の個性を考慮して決定したものである。試算の過程は適切と思料するが、特に控除後価格については資材価格等の高騰もあって、価格は流動的といえる。よって、比準価格を重視し、控除後価格を関連づけ、周辺の宅地開発の状況等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした価格を標準	① 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 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[/ 100]		[/ 100]	[/ 100]	[/ 100]			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 15,800 円／㎡				③ 価変動状況形成要因の	【一般的要因】 分譲地価格の高騰を背景に開発素地の需要は旺盛である。				
	②変動率					【地域要因】 エンドユーザーの分譲地に対する選好性が強いこともあって、地価は強含みで推移している。				
	年間 +1.3 %					【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	③取引時点	④現況 地目	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 - 15			畑		ほぼ正方 形	西2m未舗装私道 中間画地		1 住居 (60, 160)
b	2 5 7 0 9 3 - 8			山林		不整形	南10m県道、西2.7m 二方路		1 住居 (60, 200)
c	2 5 7 0 9 3 - 11			畑		ほぼ台形	接面道路無 無道路地		準工
d	2 5 7 0 9 4 - 1			畑		不整形	南東4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)
e	-								
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化 補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因 の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因 の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	(16, 637	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	16, 820	$\frac{100}{[\frac{102.9}{\quad}]}$	16, 346	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16, 300
b	(10, 477	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{93.5}{\quad}]}$	11, 396	$\frac{100}{[\frac{70.0}{\quad}]}$	16, 280		16, 300
c	(9, 075	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	9, 238	$\frac{100}{[\frac{55.1}{\quad}]}$	16, 766		16, 800
d	(16, 461	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{99.0}{\quad}]}$	16, 810	$\frac{100}{[\frac{102.9}{\quad}]}$	16, 336		16, 300
e	([\quad]	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 +0.11	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	宅地造成 +5.0	
b	正常	%/月 +0.12	画地 -6.5	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 +0.11	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -42.0	宅地造成 -5.0	
d	正常	%/月 +0.11	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	宅地造成 +5.0	
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 16, 400 円/㎡〕			

(2) 控除後価格算定内訳													
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）													
① 転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）		② 有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）		③ 造成工事費（円／㎡）		④ 公共公益施設負担金（円／㎡）		⑤ 投下資本収益 （③+④）× np（円／㎡） n: 12.0 月 p: 1.0 %		⑥ 販売費及び一般管理費（円／㎡）		⑦ 差引額（円／㎡） ②－（③+④+⑤+⑥）	
46,200		(80.0 %) 36,960		9,500				1,140		3,600		22,720	
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0 月 p: 1.0 %（円／㎡）				⑨ 熟成度修正 r: 5.0 % m: 5.0 年（円／㎡）				⑩ 個別的要因の比較				⑪ 控除後価格（円／㎡）	
$\frac{1}{1+np}$: 0.8475 19,255				$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.7835 15,086				[$\frac{100}{100}$]				15,100	
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定													
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格（円／㎡）	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格（円／㎡）	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格（円／㎡）		
	a	257091 － 7	33,104	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100.8}{100}$]	[$\frac{100}{/}$]	[$\frac{100}{83.6}$]	[$\frac{100}{87.0}$]	45,879	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [$\frac{100}{100}$]	45,900		
	b	257091 － 49	50,800	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100.5}{100}$]	[$\frac{100}{/}$]	[$\frac{100}{107.1}$]	[$\frac{100}{102.0}$]	46,735	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [$\frac{100}{100}$]	46,700		
	c	257121 － 50	38,334	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100.4}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{101.0}$]	[$\frac{100}{83.0}$]	45,911	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [$\frac{100}{100}$]	45,900		
	NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳				⑭ 地域要因の比較の内訳					
	a	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 画地 -16.4	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 -13.0				
	b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 画地 +7.1	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 +2.0				
	c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -17.0				
	⑮ 比準価格										46,200 円／㎡		
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号		② 公示価格又は標準価格（円／㎡）		③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格（円／㎡）	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格（円／㎡）			
	米子（県） － 6		36,700		[$\frac{100.8}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{80.1}$]	46,184	[$\frac{100}{100}$]	46,200			
	⑨ 地域要因の比較の内訳				街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -23.0	行政 0.0	その他 0.0				
転換後・造成後の更地を想定した価格					46,200 円／㎡								
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要													
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積					6,000 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要 コンクリート L 型擁壁 0.5 m			* 公園緑地の工事の概要 近隣に公園があるため設置しない				
* 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 70 m、西 0 m、南 30 m、北 0 m													
* 開発区域の土地の利用状況 田 60 %、畑 40 %、森林 0 %、その他 0 %						* 道路工事の概要 6 m アスファルト舗装			* 水道工事の概要 引込延長 155.0 m				
* 造成画地数					24 画地				* 電気工事の概要 引込延長 155.0 m				
* 1 画地平均面積					200 ㎡								
* 平均盛土高					0.5 m								
* 造成後の公共減歩率					20.0 %	* 排水工事の概要 公共下水			* その他 水道工事、電気工事の引き込み延長は、開発区域内での距離				
* 既存公共用地率					0.0 %								
* 造成後の減歩率					20.0 %								

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 2	2702000345427-0000
2	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 3	2702000345428-0000
3	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 4	2702000345429-0000
4	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 5	2702000345430-0000
5	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 6	2702000345431-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		