

(10) 対象基準地の前	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]	定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。
	前年標準価格 11,900 円/㎡					[地域要因]	狹隘街路が阻害要因となり地価は依然として弱含みである。
	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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.8 %	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 - 76			底地	()	長方形	東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2 5 7 0 9 3 - 28			建付地	()	長方形	南2.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
c	2 5 7 0 9 3 - 29			建付地	()	ほぼ長方形	南2.5m市道、北 2.5m 二方路		1 中専 (60, 160)	
d	2 5 7 0 9 3 - 30			建付地	()	袋地等	西3m市道 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防	
e	2 5 7 1 3 1 - 48			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東5.5m市道、南 3.4m 角地		1 中専 (60, 200)	
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	(14, 852) 14, 852	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100]}$	14, 748	$\frac{100}{[124.4]}$	11, 855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 000
b	() 7, 751	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11, 492	$\frac{100}{[102.9]}$	11, 168	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	11, 300
c	() 7, 540	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	11, 053	$\frac{100}{[97.0]}$	11, 395	その他 0.0	11, 500
d	() 9, 761	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	13, 805	$\frac{100}{[114.7]}$	12, 036	$[\frac{101.0}{100}]$	12, 200
e	() 12, 496	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	16, 889	$\frac{100}{[140.4]}$	12, 029		12, 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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0		
b	正常	%/月 -0.07	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 +2.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 -0.07	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -4.2	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0		
			画地 -30.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 -13.3	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： 11, 800 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	アパート等の収益物件はほとんどなく、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	境港市上道町字戎谷 6 7 7 番 1	2702000217656-0000
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	
境港（県）－2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	4,600,000 円		1㎡当たりの価格	12,800 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		境港市外江町字油田 2 0 6 2 番 3				②地積 (㎡)		359	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)				
	1:2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6m市道	水道 下水	境港 1.9km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域である。	街路	基準方位：北 6 m 市道	交通施設	境港駅南西 1.9km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		将来も現状の住環境を維持したまま推移するが、周辺分譲地との競合が影響して需要は減退傾向にあると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 12,800 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 J R 境線以西の「外江町」・「渡町」を中心とする既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は少ない。既成住宅地域に対する選好性の低下に加え、分譲住宅地との競合も影響して住宅地としての競争力は低下傾向にある。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地は 3 5 0 ㎡程度で 4 5 0 万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		ファミリー向けアパートも散見される。しかし、空室率が高い状態にあって、アパート経営の不振が続いていることを考慮して収益価格は試算しない。一般的に、市場参加者は居住の快適性・利便性等を重視しており、取引価格を指標として価格決定するものと思料する。よって、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	境港 - 2	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 12,400 円/㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[102.0] 100	13,000					
(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 13,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。				
	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]		既成住宅地域に対する選好性の低下に加え、総額面からみた割高感から需要は低調である。				
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -1.5 % 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 - 85				建付地	()	長方形	北3.3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2 5 7 0 9 1 - 87				建付地	()	ほぼ整形	南4m市道、西4m 角地		1 住居 (60, 160)	
c	2 5 7 0 9 3 - 31				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
d	2 5 7 1 3 1 - 51				建付地	()	不整形	北西15m市道、 南5m 角地		1 住居 (70, 200)	
e	2 5 7 1 3 1 - 53				更地	()	長方形	東9m市道、南2m 角地		工業 (60, 200)	
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, 132		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	13, 426	$\frac{100}{[\frac{102.7}{100}]}$	13, 073	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13, 300
b	() 9, 264		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{92.7}{100}]}$	12, 429	$\frac{100}{[\frac{97.0}{100}]}$	12, 813	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	13, 100
c	() 9, 075		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{72.0}{100}]}$	12, 428	$\frac{100}{[\frac{98.9}{100}]}$	12, 566	その他 0.0	12, 800
d	() 13, 067		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{85.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{92.7}{100}]}$	16, 550	$\frac{100}{[\frac{133.9}{100}]}$	12, 360	$[\frac{102.0}{100}]$	12, 600
e	() 15, 129		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	15, 023	$\frac{100}{[\frac{124.2}{100}]}$	12, 096		12, 300
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 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0			
			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 -0.13	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 0.0			
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.08	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 +2.0			
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.04	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 +30.0			
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 -0.10	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 +23.0			
			画地 0.0	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： 12, 800 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	アパート等は散見される程度であり、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	境港市外江町字油田 2 0 6 2 番 3	2702000251953-0000
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		

(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 13,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	〔一般的要因〕	定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。
	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〕	小学校に近いこともあり、一部地域においては若年層を中心に住宅の新築が散見される。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.5 %	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 3 - 34			建付地	()	長方形	南東4.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 270)	
b	2 5 7 0 9 3 - 35			更地	()	長方形	東4.5m市道、北 1.8m、南1.5m 三方路		1 中専 (60, 180)	
c	2 5 7 0 9 3 - 36			更地	()	長方形	東3m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
d	2 5 7 0 9 3 - 37			建付地	()	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	2 5 7 0 9 3 - 38			更地	()	ほぼ長方形	南西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 390)	
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	() 12, 045	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11, 888	$\frac{100}{[\frac{93.1}{100}]}$	12, 769	街路 0.0	12, 800
b	() 12, 148	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{87.2}{100}]}$	13, 625	$\frac{100}{[\frac{108.1}{100}]}$	12, 604	交通・接近 0.0	12, 600
c	() 12, 605	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	12, 290	$\frac{100}{[\frac{91.2}{100}]}$	13, 476	環境 0.0	13, 500
d	() 9, 849	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	12, 164	$\frac{100}{[\frac{93.6}{100}]}$	12, 996	画地 0.0	13, 000
e	() 14, 743	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	14, 581	$\frac{100}{[\frac{107.1}{100}]}$	13, 614	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	13, 600
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 -0.07	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 -5.0		
b	正常	%/月 -0.06	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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 -0.07	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 -1.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	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： 13, 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	自己所有の戸建住宅が大半であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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	境港市新屋町字川向灘 4 0 1 番 2	2702000320291-0000
2	境港市新屋町字川向灘 4 0 1 番 3	2702000320292-0000
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		