

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 16日 提出
若桜（県） - 1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名				
若桜（県） - 1		鳥取県	鳥取		氏名				
鑑定評価額		1,430,000 円		1㎡当たりの価格		3,600 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 15日		(6) 路線価 [令和 7年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2日		(5) 価格の種類	正常価格					
(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		八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻 1 9 9 番 2 外			②地積 (㎡)	396	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) 土砂災害警戒区域	
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間の住宅地域	北西5m県道	水道 下水	若桜 6.4km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道背後の旧集落	街路	基準方位北 5 m 県道	交通施設	若桜駅南東 6.4km	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		旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地				(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 3,600 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、若桜町及び八頭町の農家住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既存住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場参加者は、自用の住宅の取得を目論む個人であり、取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。なお、後記の通り、原価法、収益還元法を適用していない。以上から、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。							
(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 3,650 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。				
	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] 地域要因の変動は特に認められない。				
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	②変動率	年間 -1.4 %	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	257081 - 55			更地	()	ほぼ長方形	南4.5m町道 中間画地		都計外	
b	257083 - 4			更地	()	袋地等	南西6m町道 中間画地		都計外	
c	257083 - 11			更地	()	不整形	南2.4m町道、東1.5m、西2.2m三方路		都計外 土砂災害警戒区域	
d	257083 - 12			底地	()	ほぼ正 方形	南3m町道 中間画地		都計外	
e	257083 - 22			建付地	()	台形	北3.5m町道、西2.5m角地		都計外	
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	() 4,060	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	4,252	$\frac{100}{[\frac{100}{123.8}]}$	3,435	街路 0.0	3,440
b	() 4,707	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{99.0}]}$	4,664	$\frac{100}{[\frac{100}{128.0}]}$	3,644	交通・接近 0.0 環境 0.0	3,640
c	() 4,140	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{98.9}]}$	4,027	$\frac{100}{[\frac{100}{107.8}]}$	3,736	画地 0.0 行政 0.0	3,740
d	(3,286) 4,694	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4,469	$\frac{100}{[\frac{100}{122.5}]}$	3,648	その他 0.0	3,650
e	() 5,096	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{99.0}]}$	5,565	$\frac{100}{[\frac{100}{146.4}]}$	3,801	$[\frac{100}{100}]$	3,800
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 -0.13	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 +25.0		
			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 -0.10	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 +23.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +45.0		
			画地 -1.0	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： 3,600 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				既成集落内により再調達原価の把握が困難であるため。							
(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/㎡)				
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		月率 変動率
		%/月					%/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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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 ☐ 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

4 不動産 I D

若桜（県） - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻 1 9 9 番 2	2700005146744-0000
2	八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻 2 0 0 番 1	2700005146746-0000
3	八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻 2 0 0 番 3	2700005146748-0000
4	八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻 2 0 0 番 5	2700005146750-0000
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）

令和 7年 7月 16日 提出
若桜（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名								
若桜（県） -2		鳥取県		鳥取		氏名								
鑑定評価額		2,910,000 円				1㎡当たりの価格		9,600 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 15日		(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和 7年 1月] 倍率種別					
(2) 実地調査日		令和 7年 7月 2日		(5) 価格の種類		正常価格			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		八頭郡若桜町大字若桜字古海橋ノ本1111番32					②地積(㎡)	303	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)(70,400) (その他)(70,360)							
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い小規模に開発された住宅地域	南西6m町道	水道下水	若桜600m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	中規模に分譲された住宅地域	街路	基準方位北 6m町道	交通施設	若桜駅北西 600m	法令規制	(都)(70,360)					
	⑤地域要因の将来予測		若桜町の中心地に近い既成住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。											
(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 9,600 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、若桜町、八頭町の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場参加者は、自用の住宅の取得を目論む個人であり、取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。なお、後記の通り、原価法、収益還元法を適用していない。以上から、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。												
(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	八頭（県） - 3	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+2.0 +10.0 +24.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	13,700 円/㎡	[99.0] 100	100 [100]	100 [139.1]	[100] 100	9,750							
(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 9,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。									
	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] 地域要因の変動は特に認められない。									
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
	②変動率	年間 -2.0 %	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 8 1 - 57				建付地	()	ほぼ台形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 1 1 3 - 90				建付地	()	不整形	南西7m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 1 1 3 - 91				建付地	()	長方形	南西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 1 1 3 - 93				建付地	()	長方形	南西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 5 7 1 1 3 - 94				更地	()	不整形	北東8.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 7,200		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,147	$\frac{100}{[100]}$	9,147	街路 0.0	9,150
b	() 11,087		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,703	$\frac{100}{[116.2]}$	10,071	交通・接近 0.0 環境 0.0	10,100
c	() 7,853		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,155	$\frac{100}{[99.0]}$	9,247	画地 0.0 行政 0.0	9,250
d	() 12,264		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,614	$\frac{100}{[113.8]}$	10,206	その他 0.0	10,200
e	() 6,538		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	9,023	$\frac{100}{[98.8]}$	9,133	$[\frac{100}{100}]$	9,130
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.16	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 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -28.7	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： 9,600 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				既存住宅地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(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/㎡)		
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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 ☐ 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	八頭郡若桜町大字若桜字古海橋ノ本 1 1 1 1 番 3 2	2700005198676-0000
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		