

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
琴浦（県）－1		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名						
鑑定評価額		6,050,000 円		1㎡当たりの価格		18,000 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 14 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 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		東伯郡琴浦町大字保字宇塚 8 番 2			②地積 (㎡)	336	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 W 2	一般住宅を主とし、事業所等も見られる既成住宅地域	西6m町道	水道 下水	浦安 600m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 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 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	一般住宅を中心とした既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m町道	交通施設	浦安駅南西 600m	法令規制	(都) (70, 360)		
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。								
(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 18,000 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、琴浦町の既成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。旧来からの住宅地域であるため、需給は安定している。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で550万程度、新築の戸建住宅で3,550万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、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めた。一方標準地は、郡部の既成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。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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	琴浦（県）－ 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	14,000 円／㎡	[98.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 76.5]	[100 / 100]	18,000				
(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	[一般的要因] 少子高齢化により、衰退傾向が続いている。						
	前年標準価格 18,300 円／㎡				[地域要因] 既存住宅地域にあり、分譲住宅地に需要がシフトしているため、衰退気味である。						
	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				[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 -1.6 %	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 - 1			更地	()	ほぼ台形	南東5.5m町道、南3m準角地		(都) (70, 330)	
b	2 5 7 0 5 3 - 2			建付地	()	ほぼ台形	南6m道路中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 5 3 - 3			更地	()	ほぼ長方形	東8m町道中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 5 7 0 6 1 - 50			建付地	()	ほぼ長方形	西6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 5 7 0 6 1 - 66			建付地	()	ほぼ長方形	北東3.8m町道中間画地		(都) (70, 240)	
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	() 14, 749	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{86.2}{/}]}$	16, 871	$\frac{100}{[\frac{92.0}{/}]}$	18, 338	街路 0.0	18, 300
b	() 19, 660	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	19, 051	$\frac{100}{[\frac{106.0}{/}]}$	17, 973	交通・接近 0.0	18, 000
c	() 19, 230	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{96.0}{/}]}$	19, 310	$\frac{100}{[\frac{106.1}{/}]}$	18, 200	環境 0.0	
d	() 11, 668	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{69.7}{/}]}$	17, 463	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	17, 463	画地 0.0	18, 200
e	() 7, 730	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{61.5}{/}]}$	13, 178	$\frac{100}{[\frac{73.2}{/}]}$	18, 003	行政 0.0	17, 500
									その他 0.0	
									$[\frac{100}{100}]$	18, 000
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			画地 -9.3	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0		
			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 -0.10	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 0.0		
			画地 -30.3	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -23.0		
			画地 -38.5	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： 18, 000 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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							

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	東伯郡琴浦町大字保字宇ブ塚 8 番 2	2701000480936-0000
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）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
琴浦（県） - 2		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		13,800 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 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		東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側 1 7 5 6 番			②地積 (㎡)	265 ()	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)				
	1:4	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北6.5m県道	水道 下水	八橋 400m		(その他) (70, 390)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 250 m、南 50 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	海岸に近い既成住宅地域	街路	基準方位北 6.5 m 県道	交通施設	八橋駅北西 400m	法令規制	(都) (70, 390)			
	⑤地域要因の将来予測		既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま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 13,800 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		同一需給圏は、琴浦町の既成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。古くからの住宅地域であるため、新規需要はほとんどないため、取引件数は少ない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は 2 6 0 ㎡程度で 3 5 0 万程度、新築の戸建住宅で 3, 3 5 0 万程度の物件が取引の中心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支配的である。周辺類似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、郡部の既成住宅地域に存していることからアパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格を標準とし、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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 住宅需要は、生活利便性が良好であり人気がある地域と無い地域との二極化がはっきり見えてきた。							
	前年標準価格 14,000 円/㎡				[地域要因] 海岸に近い平坦地に住宅等が密集して建ち並んでいる既存住宅地域であるが、地価下落の影響が波及しつつある。							
	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 -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	2 5 7 0 5 3 - 4			更地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)	
b	2 5 7 0 5 3 - 5			建付地	()	不整形	南西9m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 0 5 3 - 6			更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道、北東6m角地		(都) (80, 360)	
d	2 5 7 0 5 3 - 7			更地	()	ほぼ台形	南西6m町道、南東9m準角地		(都) (80, 360)	
e	2 5 7 0 6 1 - 52			更地	()	ほぼ長方形	北東3.1m道路、東1.3m、南0.9m三方路		(都) (70, 240)	
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	() 13,612	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	13,381	$\frac{100}{[\frac{100}{96.7}]}$	13,838	街路 0.0	13,800
b	() 11,379	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{89.2}]}$	12,451	$\frac{100}{[\frac{100}{88.3}]}$	14,101	交通・接近 0.0	14,100
c	() 13,328	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	12,629	$\frac{100}{[\frac{100}{91.9}]}$	13,742	環境 0.0	
d	() 11,367	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{98.9}]}$	11,218	$\frac{100}{[\frac{100}{91.9}]}$	12,207	画地 0.0	13,700
e	() 10,947	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{75.1}]}$	14,460	$\frac{100}{[\frac{100}{95.9}]}$	15,078	行政 0.0	
									その他 0.0	12,200
									$[\frac{100}{100}]$	15,100
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 -10.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0		
			画地 -1.1	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 -11.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 -15.0	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： 13,800 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 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	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							

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	東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側 1 7 5 6 番	2601000505575-0000
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	
琴浦（県）－3		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名	

鑑定評価額	1,910,000 円		1㎡当たりの価格	10,400 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 14 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 6 月 16 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		東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下 1 3 9 番				②地積 (㎡)	184	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)			
	2.5:1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	西7m町道	水道 下水	浦安 1.9km				

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 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 21.0 m、奥行 約 8.5 m、規模 180 ㎡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 7 m町道	交通施設	浦安駅南 1.9km	法令規制	(都)(70,400)	
	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 10,400 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

同一需給圏は、琴浦町の中心部周辺の既存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。旧来からの住宅地域であるため、需給は比較的安定しているものの、人口の流出に歯止めがかからずじり貧傾向にある。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は180㎡程度で200万程度、新築の戸建住宅で3、200万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、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めた。一方標準地は、郡部の既存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。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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	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		
	標準地番号	-	[] 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	0.0 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	0.0 +10.0 +21.0 0.0 0.0
	琴浦（県）－ 2	[98.6] 100	100 [100]	100 [133.1]	[100] 100	10,400							
(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	[一般的要因] 少子高齢化により、衰退傾向が続いている。								
	前年標準価格 10,500 円／㎡				[地域要因] 一般住宅・農家住宅等が建ち並んでいる既存住宅地域であるが、地価下落の影響が波及しつつある。								
	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 -1.0 %	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 5 3 - 8			更地	()	不整形	北4m町道、南東4m角地		(都) (80, 240)		
b	2 5 7 0 5 3 - 9			建付地	()	ほぼ長方形	東4m町道 中間画地		(都) (70, 240)		
c	2 5 7 0 5 3 - 10			建付地	()	ほぼ台形	西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)		
d	2 5 7 0 5 3 - 11			建付地	()	不整形	北6m県道 中間画地		(都) (70, 360)		
e	2 5 7 0 6 1 - 48			更地	()	ほぼ正方形	東6m町道 中間画地		(都) (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	() 8, 100		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{93.0}{100}]}$	8, 414	$\frac{100}{[\frac{92.1}{100}]}$	9, 136	街路 0.0	9, 140
b	() 11, 700		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11, 267	$\frac{100}{[\frac{99.8}{100}]}$	11, 290	交通・接近 0.0	11, 300
c	() 6, 380		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{60.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{89.3}{100}]}$	11, 467	$\frac{100}{[\frac{100.8}{100}]}$	11, 376	環境 0.0	
d	() 5, 264		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{60.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{66.4}{100}]}$	12, 737	$\frac{100}{[\frac{121.2}{100}]}$	10, 509	画地 0.0	11, 400
e	() 11, 575		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{93.1}{100}]}$	12, 309	$\frac{100}{[\frac{126.2}{100}]}$	9, 754	行政 0.0	
										その他 0.0	10, 500
										$[\frac{100}{100}]$	9, 750
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 +2.0	環境 -5.0			
			画地 -7.0	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 -5.0	交通・接近 +5.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0			
			画地 -10.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	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 +2.0	環境 +20.0			
			画地 -33.6	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 -4.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0			
			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： 10, 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				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。					
(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 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							

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	東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下 1 3 9 番	2701000485454-0000
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	
琴浦（県）－ 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,270,000 円		1㎡当たりの価格	13,700 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	円／㎡
(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	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		東伯郡琴浦町大字赤碕字東條 1 5 1 9 番				②地積 (㎡)	312 ()	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)						
	1:4.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い海岸沿いの既成住宅地域	北6m県道	水道 下水	赤碕 1.5km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 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 7.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	海岸に近い既成住宅地域	街路	基準方位北 6 m 県道	交通施設	赤碕駅北東 1.5km	法令規制	(都) (70, 360)				
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に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	13,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	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、琴浦町の既成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。古くからの住宅地域であるため、新規需要はほとんどないため、取引件数は少ない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は250㎡程度で350万程度、新築の戸建住宅で3,350万程度の物件が取引の中心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、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めた。一方標準地は、郡部の既成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。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 琴浦（県） - 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	0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡	[98.6] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	13,700							
(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 13,900 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 少子高齢化により、衰退傾向が続いている。								
	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] 海岸に近い平坦地に住宅等が密集して建ち並んでいる既存住宅地域であるが、地価下落の影響が波及しつつある。								
					[個別的要因] 特になし。								
	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	2 5 7 0 5 3 - 12			建付地	()	ほぼ長方形	北東8.5m道路、南西6m、北西5m三方路		(都) (80, 360)	
b	2 5 7 0 5 3 - 13			建付地	()	不整形	北8m道路、南6m二方路		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 0 5 3 - 14			底地	()	ほぼ長方形	南6m県道中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 5 7 0 6 1 - 55			更地	()	ほぼ長方形	東6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 5 7 0 5 3 - 19			建付地	()	不整形	西6m県道中間画地		(都) (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	() 9,759	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	13,718	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	13,998	街路 0.0	14,000
b	() 11,683	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{79.4}{100}]}$	14,096	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	14,384	交通・接近 0.0	14,400
c	() 8,068 11,525	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{82.0}{100}]}$	13,661	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	13,940	環境 0.0	13,900
d	() 23,199	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	22,969	$\frac{100}{[\frac{170.0}{100}]}$	13,511	画地 0.0	13,500
e	() 10,622	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{82.2}{100}]}$	12,651	$\frac{100}{[\frac{98.9}{100}]}$	12,792	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	12,800
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 -0.10	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 0.00	画地 -20.6	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 -18.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +70.0		
			画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0		
			画地 -17.8	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： 13,700 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 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	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							

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	東伯郡琴浦町大字赤碕字東條 1 5 1 9 番	2701000537331-0000
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						
琴浦（県）－5		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名						
鑑定評価額		4,560,000 円		1㎡当たりの価格		9,200 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 路線価又は倍率	円／㎡					
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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		東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西 7 6 1 番 5			②地積 (㎡)	496 ()	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) (70,300)				
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	北5m県道	水道 下水	赤碕 1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 470 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位北 5 m 県道	交通施設	赤碕駅西 1km	法令規制	(都) (70,300)		
	⑤地域要因の将来予測		既存の農家集落地域であり、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		9,200 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、琴浦町の農家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。古くからの農家集落であるため、農業従事者の減少により、新規需要は見込み薄であり、取引はほとんどない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は 4 7 0 ㎡程度で 4 5 0 万程度、新築の戸建住宅で 3、4 5 0 万程度の物件が取引の中心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支配的であり、周辺類似地域において信頼性のある取引事例を収集するように努めたが、取引件数が少なく、4 事例の採用に留まった。一方標準地は、郡部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ため、収益価格は試算し得なかった。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を加えた上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格の標準とした価格	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／㎡		[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 琴浦（県）－ 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 14,000 円／㎡		[<u>98.6</u>] 100	<u>100</u> [<u>100</u>]	<u>100</u> [<u>149.2</u>]	[<u>100</u>] 100	9,250				
(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 9,300 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 農家集落は人口の流出が激しく、需要は減退気味である。						
	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／㎡				[地域要因] 農家住宅等が建ち並んでいる既存住宅地域であるが、地価下落の影響が波及しつつある。						
					[個別的要因] 特になし。						
	②変動率				年間 -1.1 %	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 3 - 16			建付地	()	ほぼ台形	南7m県道、東3m準角地		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 0 5 3 - 17			更地	()	ほぼ長方形	北5.5m県道中間画地		(都) (70, 330)	
c	2 5 7 0 5 3 - 18			更地	()	不整形	北22m町道中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 5 7 0 5 3 - 15			更地	()	ほぼ長方形	南6m町道、西6m準角地		(都) (80, 360)	
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	() 5,092	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{60.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.6}{100}]}$	8,955	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	9,138	街路 0.0	9,140
b	() 5,989	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{72.9}{100}]}$	7,887	$\frac{100}{[\frac{99.0}{100}]}$	7,967	交通・接近 0.0	7,970
c	() 9,519	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{80.8}{100}]}$	11,534	$\frac{100}{[\frac{123.4}{100}]}$	9,347	環境 0.0	9,350
d	() 13,735	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105.1}{100}]}$	12,454	$\frac{100}{[\frac{128.3}{100}]}$	9,707	画地 0.0	9,710
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$		行政 0.0	
									その他 0.0	
									$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 -9.4	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
			画地 -27.1	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 -15.0	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,200 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	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							

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	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西 7 6 1 番 5	2701000561975-0000
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）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
琴浦（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
琴浦（県）－6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	3,180,000 円		1㎡当たりの価格	4,950 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	円／㎡
(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	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		東伯郡琴浦町大字宮木屋敷 3 1 3 番				②地積 (㎡)	642 ()	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)			
	1:2	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東7.5m町道	水道 下水	赤碕 5.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 300 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 23.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 450 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位北 7.5 m町道	交通施設	赤碕駅南西 5.5km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		既存の農家集落地域であり、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	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	4,950 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、琴浦町の中山間地に存する既存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。旧来の住宅地域であるため、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 4 5 0 ㎡程度で 2 2 0 万程度、新築の戸建住宅で 3, 8 2 0 万程度の物件が取引の中心になると判断される。									
(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、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めたが取引件数が少なく 4 事例の採用に留まった。一方標準地は、郡部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。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 前年標準価格 5,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 少子高齢化により、衰退傾向が続いている。					
	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] 農家集落であり、静態的に推移しており、記すべき変動要因は特 にない。					
					[個別的要因] 特になし。					
	②変動率	年間	-1.0 %		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 5 4 - 1			更地	()	ほぼ整形	北西5m県道、南西5m角地		都計外		
b	2 5 7 0 5 3 - 21			更地	()	ほぼ長方形	北4. 5m町道、東4m準角地		都計外		
c	2 5 7 0 5 3 - 22			建付地	()	ほぼ長方形	東7. 5m県道、西3m二方路		都計外		
d	2 5 7 0 5 3 - 24			更地	()	ほぼ長方形	南東6. 5m県道、東4. 5m二方路		都計外		
e	-				()						
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	() 7,600		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ }{ }]}$	$\frac{100}{[]}$	7,516	$\frac{100}{[143.6]}$	5,234	街路 0.0	5,230
b	() 4,100		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ }{ }]}$	$\frac{100}{[]}$	4,018	$\frac{100}{[89.1]}$	4,510	交通・接近 0.0	4,510
c	() 4,231		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	5,192	$\frac{100}{[103.0]}$	5,041	環境 0.0	5,040
d	() 5,300		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ }{ }]}$	$\frac{100}{[]}$	5,130	$\frac{100}{[102.4]}$	5,010	画地 0.0	5,010
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0	
										その他 0.0	5,010
										$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.08	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 +48.0			
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +10.0	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				
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0			
			画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	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 +10.0	環境 -6.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 4,950 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							

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	東伯郡琴浦町大字宮木字屋敷 3 1 3 番	2701000565025-0000
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		