

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出  
伯耆（県） - 1 宅地-1

|                             |                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                   |                                                                    |                 |                   |              |                                   |      |                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| 基準地番号                       |                                                                                                 | 提出先                                                                                                                                                                       | 所属分科会名                                                                                           |                   | 業者名                                                                |                 |                   |              |                                   |      |                             |
| 伯耆（県） - 1                   |                                                                                                 | 鳥取県                                                                                                                                                                       | 鳥取                                                                                               |                   | 氏名                                                                 |                 |                   |              |                                   |      |                             |
| 鑑定評価額                       |                                                                                                 | 4,510,000 円                                                                                                                                                               |                                                                                                  | 1㎡当たりの価格          |                                                                    | 5,700 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 22 日                                                                                  |                   | (6) 路線価<br>[令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別                         | 円/㎡<br>1.1 倍    |                   |              |                                   |      |                             |
| (2) 実地調査日                   | 令和 7 年 5 月 7 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                                                                               |                                                                                                                                                                           | 西伯郡伯耆町大原字ウトロ 5 7 9 番 1                                                                           |                   |                                                                    | ②地積 (㎡)         | 791 ( )           | 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<br>(その他) |                                   |      |                             |
|                             | 1:1.5                                                                                           | 住宅 W 2                                                                                                                                                                    | 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域                                                                               | 東6m県道             | 水道 下水                                                              | 岸本 4.7km        |                   |              |                                   |      |                             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                             |                                                                                                                                                                           | 東 100m、西 250m、南 250m、北 200m                                                                      |                   | ②標準的使用                                                             |                 | 農家住宅地             |              |                                   |      |                             |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                      |                                                                                                                                                                           | 間口 約 25.0 m、奥行 約 31.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形                                                       |                   |                                                                    |                 |                   |              |                                   |      |                             |
|                             | ④地域的特性                                                                                          | 特記事項                                                                                                                                                                      | 特になし                                                                                             | 街路                | 基準方位北 6 m 県道                                                       | 交通施設            | 岸本駅東 4.7km        | 法令規制         | 対象基準地と同じ                          |      |                             |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                      |                                                                                                                                                                           | 伯耆町中心部からやや距離のある旧岸本地区の中山間地に所在する農家集落地域である。地価水準は緩やかな下落傾向が続いており、地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま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 5,700 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、伯耆町内に形成された農家住宅地域と判定した。需要者は、同圏内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入ははばない。既存の農家集落においては新規の需要はほとんどないため、取引件数は極めて乏しい。また、形状・規模等は様々で、親族間取引などの事情を含む場合も多いため、市場の中心価格帯は見出し難い。             |                                                                                                  |                   |                                                                    |                 |                   |              |                                   |      |                             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                 | 比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、農家住宅を主とする古くからの農家集落地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                  |                   |                                                                    |                 |                   |              |                                   |      |                             |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 公示価格                                                                                            | 円/㎡                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100                                                                                       | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]                                                         | [ ]<br>100      |                   |              |                                   |      |                             |
| (9) 指定基準地                   | 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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                      | 円/㎡                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100                                                                                       | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]                                                         | [ ]<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規               |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  | ③ 価格形成要因の<br>変動状況 | [一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。 |                 |                   |              |                                   |      |                             |
|                             | 前年標準価格 5,800 円/㎡                                                                                |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                   | [地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。                               |                 |                   |              |                                   |      |                             |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                               |                 |                   |              |                                   |      |                             |
|                             | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                             |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                   |                                                                    |                 |                   |              |                                   |      |                             |
| ②変動率                        |                                                                                                 | 年間 -1.7 %                                                                                                                                                                 | 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<br>(㎡)                          | 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 1<br>3 3<br>- 57 |                                   |                        | 更地                                | ( )                                 | 不整形               | 西7m県道<br>中間画地                       |                  | 都計外                           |                |
| b          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 56 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | ほぼ長方形             | 北東4m私道、北西4m準角地                      |                  | 都計外                           |                |
| c          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 49 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | 不整形               | 南西2m町道、北東5m二方路                      |                  | 都計外                           |                |
| d          | 2 5 7 1<br>3 4<br>- 1  |                                   |                        | 更地                                | ( )                                 | 不整形               | 南西6.5m県道<br>中間画地                    |                  | 都計外                           |                |
| e          | -                      |                                   |                        |                                   | ( )                                 |                   |                                     |                  |                               |                |
| NO         | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格<br>(円／㎡) |
| a          | ( )<br>4,000           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{97.5}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{97.0} ]}$  | 4,021             | $\frac{100}{[ \frac{100}{70.6} ]}$  | 5,695            | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 5,700          |
| b          | ( )<br>6,735           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{97.7}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{102.0} ]}$ | 6,451             | $\frac{100}{[ \frac{100}{110.5} ]}$ | 5,838            | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 5,840          |
| c          | ( )<br>4,016           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{96.9}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{85.0} ]}$  | 4,578             | $\frac{100}{[ \frac{100}{81.0} ]}$  | 5,652            | その他 0.0                       | 5,650          |
| d          | ( )<br>5,700           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{98.7}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{98.0} ]}$  | 5,741             | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 5,741            |                               | 5,740          |
| e          | ( )                    | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                  | $[ \frac{100}{100} ]$         |                |
| 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<br>-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 -28.0         |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 -3.0                | 行政 0.0                            | その他 0.0                             | 行政 0.0            | その他 0.0                             |                  |                               |                |
| b          | 正常                     | %／月<br>-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 +14.0         |                               |                |
|            |                        |                                   | 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<br>-0.10                      | 街路 0.0                 | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                              | 街路 -11.0          | 交通・接近 0.0                           | 環境 -9.0          |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 -15.0               | 行政 0.0                            | その他 0.0                             | 行政 0.0            | その他 0.0                             |                  |                               |                |
| d          | 正常                     | %／月<br>-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 -2.0                | 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： 5,700 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 |                         |                         |                            | 既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。    |                         |                         |                             |       |  |
| (2)-2 <input type="checkbox"/> 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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正                   | ⑤時点修正                   | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正              | ⑨時点修正                   | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ \quad ]}$ | $[ \frac{\quad}{100} ]$ |                            |                            | $\frac{100}{[ \quad ]}$ | $[ \frac{\quad}{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正              | ⑬時点修正                   | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較            | ⑰個別的な<br>要因の比較          | ⑱再調達原価<br>(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<br>内容               | 月率<br>変動率               | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                         | 月率<br>変動率               | 付帯<br>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                         |                                    |                    |             |                        |                        |                          |                 |
| <input type="checkbox"/> 直接法                                   | ①総収益<br>(円)                        | ②総費用<br>(円)        | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                                                |                                    |                    |             |                        |                        | (      )                 | (      -      ) |
|                                                                |                                    |                    |             |                        |                        |                          | %               |
|                                                                | ⑧収益価格                              | 円      (      円/㎡) |             |                        |                        |                          |                 |
|                                                                | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由       |                    |             |                        |                        |                          |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由 | 賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |                    |             |                        |                        |                          |                 |

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 <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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%)    | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                    |                    |                 |                 |              |
| 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

伯耆（県） - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1   | 西伯郡伯耆町大原字ウトロ 5 7 9 番 1 | 2702000089265-0000 |
| 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             |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| 伯耆（県）－2                     |                                                               | 鳥取県                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   | 鳥取              |                     | 氏名              |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| 鑑定評価額                       |                                                               | 4,910,000 円                                                                                                                                                                          |                                                                                                   | 1㎡当たりの価格        |                     | 18,600 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 22 日 |            | (6) 路線価又は倍率     |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (2) 実地調査日                   |                                                               | 令和 7 年 5 月 7 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                                             |                                                                                                                                                                                      | 西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三46番7外                                                                                |                 |                     |                 | ②地積(㎡)     |                 | 264                                                           | 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        |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             | 1:2                                                           |                                                                                                                                                                                      | 住宅W2                                                                                              |                 | 一般住宅の中に事業所が見られる住宅地域 |                 | 東5.5m町道    |                 | 水道下水                                                          |          | 岸本250m           |      | (その他)      |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                           |                                                                                                                                                                                      | 東 150m、西 150m、南 300m、北 200m                                                                       |                 |                     |                 | 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 24.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                                       |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             | ④地域的特性                                                        |                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                                                                              |                 | 特になし                |                 | 街路         |                 | 基準方位北 5.5m町道                                                  |          | 交通施設             |      | 岸本駅南西 250m |  | 法令規制  |  | 対象基準地と同じ      |  |      |  |             |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                    |                                                                                                                                                                                      | 駅、町役場等に近い利便性が良好な既存住宅地域であるが、新規分譲地との競合等により、地価水準は緩やかな下落傾向が続いている。地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。 |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                               | 標準的使用と同じ低層住宅地                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                 |                     |                 |            | (4) 対象基準地の個別的要因 |                                                               | 方位       |                  | +1.0 |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                              |                                                                                                   | 比準価格 18,600 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、伯耆町中心部周辺の既存住宅地域と判定した。需要者は、当町居住者による世帯分離等を中心とした個人が中心であるが、町役場等への接近性が良好であることに加え、隣接する米子市方面へのアクセスも良好なため、圏域外からの転入も想定される。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、市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で500万円前後と見受けられる。 |                                                                                                   |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                               | 比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、一般住宅を主とした既存住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した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とおり決定した。   |                                                                                                   |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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                                                         |                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                 |                 | [ ]<br>100          |                 | 100<br>[ ] |                 | 100<br>[ ]                                                    |          | [ ]<br>100       |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (9) 指定からの検討                 | 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 |  |
|                             | 南部（県）－3                                                       |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| (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 <input type="checkbox"/> 新規                                                                   |                 | ③ 価格形成要因の           |                 | [一般的要因]    |                 | 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。 |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             | 前年標準価格                                                        |                                                                                                                                                                                      | 18,800円／㎡                                                                                         |                 |                     |                 | [地域要因]     |                 | 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。                                 |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             | 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                              |                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                       |                 |                     |                 | [個別的要因]    |                 | 個別的要因に変動はない。                                                  |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             | 標準地番号                                                         |                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                 |                 |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
|                             |                                                               | 公示価格                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   | 円／㎡             |                     |                 |            |                 |                                                               |          |                  |      |            |  |       |  |               |  |      |  |             |  |
| ②変動率                        |                                                               | 年間 -1.1%                                                                                                                                                                             |                                                                                                   | 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<br>(㎡)                            | 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 1<br>3 3<br>- 50 |                   |                                   |                        | 建付地                                 | ( )                                   | ほぼ整形           | 南10m県道、東3m角地                          |                  | 都計外                           |                |
| b                   | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 53 |                   |                                   |                        | 更地                                  | ( )                                   | 不整形            | 南5m私道<br>中間画地                         |                  | 都計外                           |                |
| c                   | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 52 |                   |                                   |                        | 建付地                                 | ( )                                   | ほぼ長方形          | 南6m町道<br>中間画地                         |                  | 都計外                           |                |
| d                   | 2 5 7 1<br>3 1<br>- 73 |                   |                                   |                        | 貸家<br>建付地                           | ( )                                   | 長方形            | 東6m町道<br>中間画地                         |                  | 都計外                           |                |
| e                   | -                      |                   |                                   |                        |                                     | ( )                                   |                |                                       |                  |                               |                |
| NO                  | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡) | ⑯地域要因の比較                              | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格<br>(円／㎡) |
| a                   | ( )<br>12, 181         |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{96.6}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{70.0}{70.0} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{90.9}{90.9} ]}$   | 18, 493        | $\frac{100}{[ \frac{100.5}{100.5} ]}$ | 18, 401          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 18, 600        |
| b                   | ( )<br>24, 619         |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | $\frac{100}{[ \frac{94.0}{94.0} ]}$   | 26, 190        | $\frac{100}{[ \frac{142.1}{142.1} ]}$ | 18, 431          | 画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 18, 600        |
| c                   | ( )<br>10, 876         |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{70.0}{70.0} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{102.0}{102.0} ]}$ | 15, 232        | $\frac{100}{[ \frac{82.2}{82.2} ]}$   | 18, 530          | その他 0.0                       | 18, 700        |
| d                   | ( )<br>9, 286          |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{60.0}{60.0} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$     | 15, 477        | $\frac{100}{[ \frac{80.5}{80.5} ]}$   | 19, 226          | $[ \frac{101.0}{100} ]$       | 19, 400        |
| e                   | ( )                    |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$     |                | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$     |                  |                               |                |
| 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<br>-0.10      | 街路 0.0                            | 交通・接近 0.0              | 環境 0.0                              | 街路 +7.0                               | 交通・接近 +1.0     | 環境 -7.0                               |                  |                               |                |
|                     |                        |                   | 画地 -9.1                           | 行政 0.0                 | その他 0.0                             | 行政 0.0                                | その他 0.0        |                                       |                  |                               |                |
| b                   | 正常                     | %／月<br>0.00       | 街路 -3.0                           | 交通・接近 0.0              | 環境 0.0                              | 街路 -4.0                               | 交通・接近 -2.0     | 環境 +51.0                              |                  |                               |                |
|                     |                        |                   | 画地 -3.1                           | 行政 0.0                 | その他 0.0                             | 行政 0.0                                | その他 0.0        |                                       |                  |                               |                |
| c                   | 正常                     | %／月<br>0.00       | 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 -17.0                              |                  |                               |                |
|                     |                        |                   | 画地 +2.0                           | 行政 0.0                 | その他 0.0                             | 行政 0.0                                | その他 0.0        |                                       |                  |                               |                |
| d                   | 正常                     | %／月<br>0.00       | 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 -17.0                              |                  |                               |                |
|                     |                        |                   | 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： 18, 600 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 |                   |                     |                            |                            |                   |                     |                             |       |  |
| (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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正             | ⑤時点修正               | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正               | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正               | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較      | ⑰個別的要因<br>の比較       | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑲熟成度修正 [ ] /100                                            |                   |                     |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                   |                     |                             |       |  |
| 内訳                                                         |                   |                     |                            |                            |                   |                     |                             |       |  |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容         | 月率<br>変動率           | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                   | 月率<br>変動率           | 付帯<br>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 |                                                                  |             |             |                        |                        |                          |                               |
| <input type="checkbox"/><br>直接法        | ①総収益<br>(円)                                                      | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - )<br>% |
|                                        |                                                                  |             |             |                        |                        | ( )                      | ( - )                         |
|                                        | ⑧収益価格                                                            | 円 ( 円/㎡)    |             |                        |                        |                          |                               |
|                                        | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場合<br>その理由                                     |             |             |                        |                        |                          |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由<br>賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |             |             |                        |                        |                          |                               |

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 <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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| 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   | 西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三 4 6 番 7 | 2702000114317-0000 |
| 2   | 西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三 4 6 番 8 | 2702000114318-0000 |
| 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  |                       |                    |

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        |  |
| 伯耆（県） - 3 | 鳥取県           | 鳥取        | 氏名         |  |
| 鑑定評価額     | 3, 230, 000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 5, 300 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 22 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 円／㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 5 月 7 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     |           |                 |         | 倍率種別                    |     |

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                                                                                                                                              |                                 |                                                                              |                        | 西伯郡伯耆町小林字南原上 6 9 1 番 7 |                 |                   | ②地積 (㎡)                                                       | ( 610 )          | 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<br><br>(その他) |          |                    |      |                 |
|                             | 台形 1:1.2                                                                                                                                                       | 別荘 W 1                          |                                                                              | 中規模の別荘、ペンションが多い高原の別荘地域 | 南東6m私道                 | 水道 下水           | 岸本 8km            |                                                               |                  |          |                    |      |                 |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                            | 東 500 m、西 300 m、南 400 m、北 100 m |                                                                              |                        |                        | ②標準的使用          |                   | 別荘地                                                           |                  |          |                    |      |                 |
|                             | 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 ほぼ台形                                   |                        |                        |                 |                   |                                                               |                  |          |                    |      |                 |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                         | 特記事項                            | 大山山麓の別荘地域                                                                    |                        | 街路                     | 基準方位北 6 m私道     | 交通施設              | 岸本駅南東 8km                                                     |                  | 法令規制     | 対象基準地と同じ           |      |                 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                     |                                 | 大山山麓に開発された景観の良好な別荘地域である。地価水準は安定的に推移しており、地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。 |                        |                        |                 |                   |                                                               |                  |          |                    |      |                 |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ別荘地                                                                                                                                                    |                                 |                                                                              |                        |                        | (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 5,300 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、大山山麓に開発された別荘地域と判定した。需要者は、別荘取得を目的とする県外の個人、福利厚生施設取得目的の法人等が中心であるが、地元居住者によるセカンドハウスとしての需要も見受けられる。別荘においては建物のグレードや意匠による個性が強く、選別化が顕著であり、市場の中心価格帯は見出し難い。         |                                 |                                                                              |                        |                        |                 |                   |                                                               |                  |          |                    |      |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、大山山麓の別荘地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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 [ 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 [ 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<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 5,300 円/㎡                                                                                             |                                 |                                                                              |                        | ③ 価格形成要因の変動状況          | [一般的要因]         |                   | 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。大山地域の別荘地については、多くはないが一定の需要がある。 |                  |          |                    |      |                 |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                         |                                 |                                                                              |                        |                        | [地域要因]          |                   | 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。                                  |                  |          |                    |      |                 |
|                             |                                                                                                                                                                |                                 |                                                                              |                        |                        | [個別的要因]         |                   | 個別的要因に変動はない。                                                  |                  |          |                    |      |                 |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                           |                                 | 年間 0.0 %                                                                     | 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<br>(㎡)                          | 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 1<br>3 1<br>- 75 |                                   |                       | 建付地                                | ( )                                 | ほぼ整形           | 南西6m私道、南5.5m角地                      |                  |                               | 都計外            |
| b            | 2 5 7 1<br>3 1<br>- 83 |                                   |                       | 建付地                                | ( )                                 | ほぼ整形           | 南6m町道、東6m角地                         |                  |                               | 都計外            |
| c            | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 54 |                                   |                       | 建付地                                | ( )                                 | ほぼ長方形          | 西5m私道<br>中間画地                       |                  |                               | 都計外            |
| d            | 2 5 7 1<br>3 1<br>- 81 |                                   |                       | 建付地                                | ( )                                 | ほぼ長方形          | 南東6m私道<br>中間画地                      |                  |                               | 都計外            |
| e            | -                      |                                   |                       |                                    | ( )                                 |                |                                     |                  |                               |                |
| N0           | ⑩取引価格<br>(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<br>(円/㎡) | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>3,708           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$ | $\frac{100}{[ 70.0 ]}$             | $\frac{100}{[ 101.0 ]}$             | 5,245          | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 5,245            | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 5,250          |
| b            | ( )<br>7,131           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$ | $\frac{100}{[ 90.0 ]}$             | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 7,923          | $\frac{100}{[ \frac{100}{151.0} ]}$ | 5,247            | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   | 5,250          |
| c            | ( )<br>4,522           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 4,522          | $\frac{100}{[ \frac{100}{85.0} ]}$  | 5,320            | その他 0.0                       | 5,320          |
| d            | ( )<br>2,701           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{65.0} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{102.0} ]}$ | 4,074          | $\frac{100}{[ \frac{100}{77.6} ]}$  | 5,250            |                               | 5,250          |
| e            | ( )                    | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                  | $[ \frac{100}{100} ]$         |                |
| 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<br>0.00                       | 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           |                               |                |
| b            | 正常                     | %/月<br>0.00                       | 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<br>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 -15.0         |                               |                |
| d            | 正常                     | %/月<br>0.00                       | 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： 5,300 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 |                   |                     |                            | 既成の別荘地であり、再調達原価の把握が困難なため。  |                   |                     |                             |       |  |
| (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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正             | ⑤時点修正               | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正        | ⑨時点修正               | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            |                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正        | ⑬時点修正               | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較      | ⑰個別的な<br>要因の比較      | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |       |  |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                            | ( % )                      | $\frac{100}{[ ]}$ | $[ \frac{ }{100} ]$ |                             |       |  |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                                           |                   |                     |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                   |                     |                             |       |  |
| 内訳                                                         |                   |                     |                            |                            |                   |                     |                             |       |  |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容         | 月率<br>変動率           | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                   | 月率<br>変動率           | 付帯<br>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 |                                            |             |             |                        |                        |                          |                 |
| <input type="checkbox"/><br>直接法        | ①総収益<br>(円)                                | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                        |                                            |             |             |                        |                        | ( )                      | ( - )           |
|                                        |                                            |             |             |                        |                        |                          | %               |
|                                        | ⑧収益価格                                      | 円 ( 円/㎡ )   |             |                        |                        |                          |                 |
|                                        | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由               |             |             |                        |                        |                          |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由                 |             |             |                        |                        |                          |                 |
|                                        | 別荘地域であり、賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |             |             |                        |                        |                          |                 |

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 <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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| 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   | 西伯郡伯耆町小林字南原上 6 9 1 番 7 | 2702000103121-0000 |
| 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<br>①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 15,300円/㎡<br>①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 基準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡<br>②変動率 | ③ 価格形成要因の<br>変動状況 | [一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。 |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | [地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。                                   |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                                  |
|              | 年間 0.0% 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<br>(㎡)                          | 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 1<br>3 3<br>- 52 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | ほぼ長方形             | 南6m町道<br>中間画地                       |                  | 都計外                           |                |
| b          | 2 5 7 1<br>3 1<br>- 73 |                                   |                        | 貸家<br>建付地                         | ( )                                 | 長方形               | 東6m町道<br>中間画地                       |                  | 都計外                           |                |
| c          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 46 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | ほぼ長方形             | 西9m国道<br>中間画地                       |                  | 都計外                           |                |
| d          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 51 |                                   |                        | 更地                                | ( )                                 | ほぼ長方形             | 南西4m町道<br>中間画地                      |                  | 都計外                           |                |
| e          | -                      |                                   |                        |                                   | ( )                                 |                   |                                     |                  |                               |                |
| NO         | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格<br>(円／㎡) |
| a          | ( )<br>10, 876         | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ 70.0 ]}$            | $\frac{100}{[ 102.0 ]}$             | 15, 232           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 15, 232          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 15, 500        |
| b          | ( )<br>9, 286          | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ 60.0 ]}$            | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 15, 477           | $\frac{100}{[ \frac{100}{97.0} ]}$  | 15, 956          | 画地 +2.0<br>行政 0.0             | 16, 300        |
| c          | ( )<br>12, 848         | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{96.1}{100} ]$ | $\frac{100}{[ 80.0 ]}$            | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 15, 434           | $\frac{100}{[ \frac{100}{102.9} ]}$ | 14, 999          | その他 0.0                       | 15, 300        |
| d          | ( )<br>13, 711         | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{97.5}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{101.0} ]}$ | 13, 236           | $\frac{100}{[ \frac{100}{95.1} ]}$  | 13, 918          | $[ \frac{102.0}{100} ]$       | 14, 200        |
| e          | ( )                    | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                  |                               |                |
| 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<br>0.00                       | 街路 0.0<br>画地 +2.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0                   | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0                | 環境 0.0           |                               |                |
| b          | 正常                     | %／月<br>0.00                       | 街路 0.0<br>画地 0.0       | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0                   | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0               | 環境 -3.0          |                               |                |
| c          | 正常                     | %／月<br>-0.10                      | 街路 0.0<br>画地 0.0       | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0                   | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0               | 環境 -3.0          |                               |                |
| d          | 正常                     | %／月<br>-0.10                      | 街路 0.0<br>画地 +1.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0                   | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0               | 環境 -1.0          |                               |                |
| e          |                        | %／月                               | 街路<br>画地               | 交通・接近<br>行政                       | 環境<br>その他                           | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他                        | 環境               |                               |                |
| オ比準価格決定の理由 |                        |                                   |                        |                                   |                                     |                   | 〔比準価格： 15, 300 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 |                         |                         |                            |                            |                         |                         |                             |       |  |
| (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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正                   | ⑤時点修正                   | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正              | ⑨時点修正                   | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |
|                                                            | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                            |                            | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                             |       |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正              | ⑬時点修正                   | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較            | ⑰個別的な<br>要因の比較          | ⑱再調達原価<br>(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<br>内容               | 月率<br>変動率               | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                         | 月率<br>変動率               | 付帯<br>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 |                                    |                    |             |                        |                        |                          |                 |
| <input type="checkbox"/><br>直接<br>法    | ①総収益<br>(円)                        | ②総費用<br>(円)        | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                        |                                    |                    |             |                        |                        | (      )                 | (      -      ) |
|                                        |                                    |                    |             |                        |                        |                          | %               |
|                                        | ⑧収益価格                              | 円      (      円/㎡) |             |                        |                        |                          |                 |
|                                        | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由       |                    |             |                        |                        |                          |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由         |                    |             |                        |                        |                          |                 |
|                                        | 賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |                    |             |                        |                        |                          |                 |

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 <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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%)    | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                    |                    |                 |                 |              |
| 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   | 西伯郡伯耆町大殿字寺ノ上 1 2 1 8 番 2 4 | 2702000086459-0000 |
| 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からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 3,500円/㎡                   |       |     |   | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。 |
|                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |       |     |   |               | [地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。                               |
|                         | ②変動率                                                                                                                   |       |     |   |               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                               |
|                         | 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<br>(㎡)                          | 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 1<br>3 3<br>- 57 |                                   |                        | 更地                                | ( )                                 | 不整形               | 西7m県道<br>中間画地                       |                  | 都計外                           |                |
| b          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 49 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | 不整形               | 南西2m町道、北東5m<br>二方路                  |                  | 都計外                           |                |
| c          | 2 5 7 1<br>3 3<br>- 47 |                                   |                        | 建付地                               | ( )                                 | ほぼ長<br>方形         | 北4m町道、東2m、西3m<br>三方路                |                  | 都計外                           |                |
| d          | 2 5 7 1<br>3 4<br>- 1  |                                   |                        | 更地                                | ( )                                 | 不整形               | 南西6.5m県道<br>中間画地                    |                  | 都計外                           |                |
| e          | -                      |                                   |                        |                                   | ( )                                 |                   |                                     |                  |                               |                |
| NO         | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格<br>(円／㎡) |
| a          | ( )<br>4,000           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{97.5}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{97.0} ]}$  | 4,021             | $\frac{100}{[ \frac{100}{115.8} ]}$ | 3,472            | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 3,470          |
| b          | ( )<br>4,016           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{96.9}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{85.0} ]}$  | 4,578             | $\frac{100}{[ \frac{100}{133.4} ]}$ | 3,432            | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 3,430          |
| c          | ( )<br>3,735           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{96.2}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{102.0} ]}$ | 3,523             | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   | 3,523            | その他 0.0                       | 3,520          |
| d          | ( )<br>5,700           | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{98.7}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{98.0} ]}$  | 5,741             | $\frac{100}{[ \frac{100}{165.1} ]}$ | 3,477            | $[ \frac{100}{100} ]$         | 3,480          |
| e          | ( )                    | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$   |                  |                               |                |
| 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<br>-0.10                      | 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 +16.0         |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 -3.0                | 行政 0.0                            | その他 0.0                             | 行政 0.0            | その他 0.0                             |                  |                               |                |
| b          | 正常                     | %／月<br>-0.10                      | 街路 0.0                 | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                              | 街路 -7.0           | 交通・接近 +1.0                          | 環境 +42.0         |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 -15.0               | 行政 0.0                            | その他 0.0                             | 行政 0.0            | その他 0.0                             |                  |                               |                |
| c          | 正常                     | %／月<br>-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 +1.0          |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 +2.0                | 行政 0.0                            | その他 0.0                             | 行政 0.0            | その他 0.0                             |                  |                               |                |
| d          | 正常                     | %／月<br>-0.10                      | 街路 0.0                 | 交通・接近 0.0                         | 環境 0.0                              | 街路 +4.0           | 交通・接近 -2.0                          | 環境 +62.0         |                               |                |
|            |                        |                                   | 画地 -2.0                | 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： 3,450 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 |                                       |                                  |                            |                            |                                         |                                           |                             |
| (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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]      | ⑤時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]   | ⑨時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ]          | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑬時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑰個別的な<br>要因の比較<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |
| ⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100                                   |                                       |                                  |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                                         |                                           |                             |
| 内訳                                                         |                                       |                                  |                            |                            |                                         |                                           |                             |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容                             | 月率<br>変動率<br>%/月                 | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      | 月率<br>変動率<br>%/月                        | 付帯<br>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 |                              |                                    |             |                        |                        |                          |                                               |
| <input type="checkbox"/><br>直接<br>法    | ①総収益<br>(円)                  | ②総費用<br>(円)                        | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( $\quad$ - $\quad$ )<br>% |
|                                        |                              |                                    |             |                        |                        | ( $\quad$ )              | ( $\quad$ )                                   |
|                                        | ⑧収益価格                        | 円 ( $\quad$ 円/㎡ )                  |             |                        |                        |                          |                                               |
|                                        | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                                    |             |                        |                        |                          |                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由   | 賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。 |             |                        |                        |                          |                                               |

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 <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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%)   | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                   |                    |                 |                 |              |
| 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

| N o | 所在及び地番                  | 不動産 I D            |
|-----|-------------------------|--------------------|
| 1   | 西伯郡伯耆町古市字下東屋敷 3 9 5 番 1 | 2702000210054-0000 |
| 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  |                         |                    |