

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名			
境港（県） - 1		鳥取県		鳥取分科会		氏名			
鑑定評価額		1,930,000 円		1㎡当たりの価格		11,700 円/㎡			
1 基本的事項									
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 16日		(6) 路線価又は倍率	
(2) 実地調査日		令和 8年 4月 15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		境港市上道町字戎谷 6 7 7 番 1				②地積 (㎡)		165 ()
	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
	台形 1:1.5		住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い古くからの住宅地域		東3.5m市道		水道 下水 上道 1.4km
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項		街路		基準方位：北 3.5 m市道		交通 上道駅北東 1.4km
	⑤地域要因の将来予測		狭隘な街路が多い既成住宅地域であり、宅地の供給過剰傾向にも改善が見られないことから、今後も地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 11,700 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「上道町」を中心として、市道外浜線の背後に広がる既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人であり、圏域外からの転入は期待できない。地域内には狭隘街路が多く、自動車の通行に支障をきたす箇所も多数見られる。市中心部に比較的近接しているが、宅地の供給過剰傾向が継続しており、空き地も多く見られる。土地は 1 7 0 ㎡程度で 2 0 0 万円前後が取引の中心価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		街路条件が劣るほか、規模が小さい画地が多いため、アパート等の賃貸物件はほとんどみられない。賃貸市場が形成されているとはいえないことから収益価格は試算しなかった。自己使用を目的とする戸建住宅用地の需要が中心であり、居住の快適性等を重視して価格形成がなされる傾向が強い。取引価格水準を指標に行動する需要者が大半であることから、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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
	標準地番号 境港 - 2		[99.6] 100		100 [102.0]		100 [103.0]		[101.0] 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	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		[] 100	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 11,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号 -				[地域要因] 狭隘街路が阻害要因となり地価は依然として弱含みである。		
	公示価格 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 3 - 26			建付地	()	ほぼ整形	南東2.6m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2 6 7 0 9 3 - 27			建付地	()	長方形	南3.6m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
c	2 6 7 0 9 3 - 28			建付地	()	不整形	北2.2m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
d	2 6 7 0 9 3 - 29			底地	()	長方形	東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
e	2 6 7 1 3 1 - 43			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、西 2.7m角地		1 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 7,689	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	12,107	$\frac{100}{[\frac{100.9}{100}]}$	11,999	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,100
b	() 9,186	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{75.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	11,912	$\frac{100}{[\frac{105.0}{100}]}$	11,345	画地 +1.0 行政 0.0	11,500
c	() 10,228	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	11,843	$\frac{100}{[\frac{97.9}{100}]}$	12,097	その他 0.0	12,200
d	(14,852) 14,852	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	14,629	$\frac{100}{[\frac{124.4}{100}]}$	11,760	$[\frac{101.0}{100}]$	11,900
e	() 16,020	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{ / }{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{103.0}{100}]}$	15,491	$\frac{100}{[\frac{141.8}{100}]}$	10,925		11,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +22.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 11,700 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳													
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。									
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格													
①造成事例番号		-		②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素地	事情の 内容	月率 変動率 % / 月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 % / 月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 % / 月	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %	
						()		
	⑧収益価格		円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市上道町字戎谷 6 7 7 番 1	2702000217656-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
境港（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
境港（県）－2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		境港市外江町字油田 2 0 6 2 番 3				②地積 (㎡)	(359)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他)			
	1:2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6m市道	水道 下水	境港 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域である。	街路	基準方位：北 6 m 市道	交通施設	境港駅南西 1.9km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は見込まれず、今後も現状の住環境を維持しつつ推移するものと予測する。一方、周辺に分譲住宅地との競合等を背景として、土地需要は減退傾向で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 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,700 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 J R 境線以西の「外江町」・「渡町」を中心とする既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人であり、圏域外からの転入需要は限定的である。既成住宅地域に対する選好性の低下に加え、分譲住宅地との競合も見られることから、住宅地域としての市場競争力は低下傾向にある。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地は 3 5 0 ㎡程度で 4 5 0 万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見されるが、空室率が高い水準にあり、アパート経営は低調な状況が続いている。このため、適正な賃料水準及び空室率の把握が困難であり、収益価格は試算しなかった。一般的に、市場参加者は居住の快適性・利便性等を重視しており、取引価格を指標として価格決定する傾向が強い。よって、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 境港 - 2 公示価格 12,300 円／㎡	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[102.0] 100	12,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,800 円／㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]	定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]	既成住宅地域に対する選好性の低下に加え、総額面からみた割高感から需要は低調である。				
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 3 - 32			建付地	()	長方形	北3.3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2 6 7 0 9 3 - 33			建付地	()	ほぼ整形	南4m市道、西4m 角地		1 住居 (60, 160)	
c	2 6 7 1 3 1 - 33			建付地	()	不整形	西4.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 270)	
d	2 6 7 1 3 1 - 35			貸家 建付地	()	不整形	東3.4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
e	2 6 7 1 3 1 - 46			更地	()	不整形	北西15m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12, 132	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	13, 264	$\frac{100}{[103.6]}$	12, 803	街路 0.0	13, 100
b	() 9, 264	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	12, 230	$\frac{100}{[97.0]}$	12, 608	交通・ 接近 0.0	12, 900
c	() 9, 513	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13, 186	$\frac{100}{[107.9]}$	12, 221	環境 0.0	12, 500
d	() 6, 759	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	12, 021	$\frac{100}{[102.7]}$	11, 705	画地 +2.0	11, 900
e	() 14, 173	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	17, 463	$\frac{100}{[134.9]}$	12, 945	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{102.0}{100}]$	13, 200
N0	ア事情 内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +9.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +31.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 12, 700 円/㎡】				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既存住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-)
							%
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由						
	アパート等は散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市外江町字油田 2 0 6 2 番 3	2702000251953-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
境港（県） - 3		鳥取県	鳥取分科会		氏名						
鑑定評価額		5,970,000 円		1㎡当たりの価格		12,900 円/㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 16日		(6) 路線価 路線価又は倍率	円/㎡					
(2) 実地調査日	令和 8年 4月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			倍					
						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		境港市新屋町字川向灘401番2外			②地積(㎡)	463	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400)			
	1:1.5	住宅W1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる既成住宅地域	北西5m市道	水道下水	中浜600m		(その他)(70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位：北5m市道	交通施設	中浜駅北東600m	法令規制	「調区」(70,300)		
	⑤地域要因の将来予測		農地も介在する既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見込まれないことから、今後も現状の住環境を維持しつつ推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 12,900 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		同一需給圏は市内の市街化調整区域及びその周縁部の既成住宅地域一帯と判定した。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であり、圏域外からの転入も散見される。一部の地域では新築物件も見られるものの、狭隘街路が阻害要因となっており、土地取引は低調である。土地は画地規模がやや大きいため、600万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		ファミリー向けアパートも散見されるが、アパート建築の大半は地主の節税を主たる目的としており、需要の中心は自用の戸建住宅用地である。賃貸市場が成熟しているとはいえないことから、収益価格は試算しなかった。比準価格は市街化調整区域に固有の要因を考慮して試算しており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格	境港 - 5	[99.5] 100	100 [100]	100 [87.5]	[100] 100	13,000		交通 0.0		交通 -5.0
								環境 0.0	環境 -5.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								その他	その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。						
	前年標準価格 13,100 円/㎡				[地域要因] 小学校に近いこともあり、一部地域においては若年層を中心に住宅の新築が散見される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 円/㎡										
②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 3 - 34			建付地	()	長方形	南東4.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 270)	
b	2 6 7 0 9 3 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
c	2 6 7 0 9 3 - 36			更地	()	ほぼ長方形	南西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 390)	
d	2 6 7 1 3 1 - 38			更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
e	2 6 7 1 3 1 - 44			更地	()	ほぼ長方形	西7.5m市道、南 4.5m角地		「調区」 (80, 400)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12, 045	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11, 780	$\frac{100}{[\frac{100}{93.1}]}$	12, 653	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 700
b	() 9, 849	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	12, 065	$\frac{100}{[\frac{100}{93.6}]}$	12, 890	画地 0.0 行政 0.0	12, 900
c	() 14, 743	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	14, 448	$\frac{100}{[\frac{100}{107.1}]}$	13, 490	その他 0.0	13, 500
d	() 16, 791	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	16, 525	$\frac{100}{[\frac{100}{128.3}]}$	12, 880		12, 900
e	() 13, 176	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{91.8}]}$	14, 324	$\frac{100}{[\frac{100}{112.4}]}$	12, 744	$[\frac{100}{100}]$	12, 700
N0	ア事情内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.07	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.07	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路 -8.2	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 12, 900 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由						
	自己所有の戸建住宅が大半であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市新屋町字川向灘 4 0 1 番 2	2702000320291-0000
2	境港市新屋町字川向灘 4 0 1 番 3	2702000320292-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		