

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m	②標準の使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域の特性	特記	基準方位北 4. 5 m町道	交通 大山口駅南西 2. 3km	法令 対象基準地と同じ
		事項			
	⑤地域要因の将来予測	旧大山町地区に所在する農家集落地域である。土地需要は極めて少なく、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。			

(6) 市場の特性	同一需給圏は、大山町内を主として、隣接する米子市淀江町に形成された農家集落地域を含む圏域と判定した。需要者は、同一需給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ほぼない。大山支所周辺に開発された新規分譲地では高値の取引も見られるが、既存の農家集落においては新規の需要はほとんどなく、不動産取引は低調である。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、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。
-------------------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号 大山（県） - 3	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	前年指定基準地の価格 12,000 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [148.8]	[100] 100	8,000		交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+35.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 ☒ 継続 ☐ 新規				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。	
	前年標準価格 8,000 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 ☐ 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 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-1.3%	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 1 3 3 - 30			更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、北西4m準角地			都計外
b	2 6 7 0 9 3 - 42			建付地	()	不整形	南西4.5m私道中間画地			都計外
c	2 6 7 0 5 4 - 1			更地	()	ほぼ長方形	南2.5m市道中間画地			(都) (70, 240)
d	2 6 7 0 5 1 - 31			更地	()	ほぼ長方形	南東2.5m市道、西2.5m角地			(都) (70, 240)
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,922	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,422	$\frac{100}{[93.9]}$	7,904	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,900
b	() 6,601	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	6,736	$\frac{100}{[81.8]}$	8,235	画地 0.0 行政 0.0	8,240
c	() 12,300	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,866	$\frac{100}{[144.4]}$	8,217	その他 0.0	8,220
d	() 11,845	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,681	$\frac{100}{[163.4]}$	7,149	[$\frac{100}{100}$]	7,150
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
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 -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 -7.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +49.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +74.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路	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： 7,900 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 [$\quad$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正	
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		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 ☐ 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	西伯郡大山町上萬字村 4 1 8 番	2702000892372-0000
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
大山（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県） -2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	2,680,000 円	1㎡当たりの価格	4,150 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		西伯郡大山町坊領字下松本302番				②地積(㎡)	645	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			
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東5.5m町道	水道下水	大山口5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅が多く集まる山間の集落。	街路	基準方位：北5.5m町道	交通施設	大山口駅南東5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	山間部に存する農家集落地域であり、人口減少及び高齢化の進行等を背景として、土地需要は低調に推移している。地価水準は当面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	標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			4,150 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	同一需給圏は大山町内の住宅地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住し、または地縁性を有する個人が中心である。圏域外からの転入はほとんどみられず、むしろ転出傾向が強い。町の中心部からやや離れた位置にあることに加え、既成住宅地域に対する選好度が低いことから、需要は低調に推移している。取引件数が少ないため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺において、アパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しなかった。比準価格は町内において成約した事例を採用し試算したものであり、山間の農家集落の価格水準を適切に反映していると考ええる。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度等を再検討したうえで、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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-									
(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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。						
	前年標準価格 4,200 円/㎡				[地域要因] 山間の農家集落にあり、人口減少等により需要は低調で地価下落基調に変化はない。						
	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 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -1.2 %	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 - 37					建付地	()	不整形	西10.5m県道 中間画地		都計外
b	2 6 7 0 9 3 - 38					更地	()	ほぼ長方形	北4.5m私道、西 4.5m準角地		都計外
c	2 6 7 0 9 3 - 39					建付地	()	不整形	北東3.5m町道、 南西3.8m、北西 3.2m三方路		都計外
d	2 6 7 0 9 3 - 40					建付地	()	不整形	北東6.5m町道、 北西3m角地		都計外
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 2,697		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	4,191	$\frac{100}{[\frac{104.9}{100}]}$	3,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,000
b	() 3,023		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{96.9}{100}]}$	3,020	$\frac{100}{[\frac{72.0}{100}]}$	4,194	画地 0.0 行政 0.0	4,190
c	() 2,302		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.8}{100}]}$	3,333	$\frac{100}{[\frac{80.6}{100}]}$	4,135	その他 0.0	4,140
d	() 1,790		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{73.0}{100}]}$	2,946	$\frac{100}{[\frac{68.6}{100}]}$	4,294		4,290
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 -0.10	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 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.2	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 0.0 その他 0.0	環境 -16.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -27.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,150 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しており、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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正
地域要因の比較		街路		交通・接近	環境		行政
							その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	アパート等は皆無に等しく、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	西伯郡大山町坊領字下松本 3 0 2 番	2702000915693-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県）－3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 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 21 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 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					西伯郡大山町名和字岡山5 3 0 番 1		②地積 (㎡)	377	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			
	1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い町道沿いの住宅地域	北東12.5m町道	水道 下水	名和 450m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街 路	基準方位北 1 2 . 5 m町道	交通 施設	名和駅南東 450m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	公共施設、幹線道路への接近性が良好な旧名和地区に所在する既存住宅地域である。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	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,900 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、大山町沿岸部を主として、隣接する米子市淀江町の既存住宅地域を含む圏域と判定した。需要者は、同一需給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ほぼない。西坪では「大山かみのなるタウン」が分譲中であるが、既存の農家集落地域においては新規の需要はほとんどなく、不動産取引は低調である。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、一般住宅と農家住宅が混在する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、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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(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 12,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.8 %	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 1 3 3 - 34					建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道 中間画地		都計外
b	2 6 7 1 3 3 - 29					更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東 3.8m角地		都計外
c	2 6 7 1 3 3 - 30					更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、北 西4m準角地		都計外
d	2 6 7 0 5 3 - 10					更地	()	ほぼ台形	北5m市道、東 2.5m角地		(都) (70, 300)
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 13,357		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	12,863	$\frac{100}{[\quad 102.0 \quad]}$	12,611	街路 0.0	12,600
b	() 10,700		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 105.0 \quad]}$	9,875	$\frac{100}{[\quad 86.5 \quad]}$	11,416	交通・接近 0.0	11,400
c	() 7,922		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	7,422	$\frac{100}{[\quad 62.0 \quad]}$	11,971	環境 0.0	12,000
d	() 12,821		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 90.9 \quad]}$	13,907	$\frac{100}{[\quad 119.5 \quad]}$	11,638	画地 0.0	12,000
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	11,600
										その他 0.0	
										$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	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 -16.0			
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -32.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.05	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 +27.0			
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,900 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正	
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		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 ☐ 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	西伯郡大山町名和字岡山 5 3 0 番 1	2702000860733-0000
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
大山（県）－ 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県）－4	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,680,000 円	1㎡当たりの価格	3,950 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		西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番				②地積 (㎡)		931	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並び 県道背後の住宅地域	東3.5m町道	水道 下水	大山口 3.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、 奥行 約 35.0 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落地域。	街路	基準方位：北3.5 m町道	交通施設	大山口駅南東 3.5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	周囲を農地に囲まれた農家集落地域であるが、少子高齢化及び人口減少等により土地需要は低迷している。今後も同様の傾向にあるものと予測する。									
(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	3,950 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。生活利便施設から遠距離に位置することに加え、既成住宅地域に対する選好度が低下していることから、住宅地需要は低調であり、取引件数も少ない。このため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においては、アパート等の賃貸物件は皆無に等しいことから収益価格は試算しなかった。比準価格は町内で成約した事例を採用し試算したが、要因比較は適切に行われており、既成住宅地域の価格水準を適切に反映しているものと考ええる。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度や既成住宅地域に対する選好度等を再吟味した結果、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。						
	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] 生活利便性が劣る土地柄が影響して、需要は低調である。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	-1.3 %	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 - 39			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、 南西3.8m、北西 3.2m 三方路		都計外	
b	2 6 7 0 9 3 - 41			建付地	()	ほぼ整形	西3.8m町道、北 2.7m 角地		都計外	
c	2 6 7 0 9 3 - 42			建付地	()	不整形	南西4.5m私道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 0 9 3 - 43			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北 東2.2m 角地		都計外	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 2,302	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.8}{100}]}$	3,333	$\frac{100}{[\frac{84.0}{100}]}$	3,968	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,970
b	() 2,031	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{50.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	3,974	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	3,974	画地 0.0 行政 0.0	3,970
c	() 6,601	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{98.0}{100}]}$	6,736	$\frac{100}{[\frac{161.7}{100}]}$	4,166	その他 0.0	4,170
d	() 3,041	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{92.9}{100}]}$	3,129	$\frac{100}{[\frac{81.6}{100}]}$	3,835	[$\frac{100}{100}$]	3,840
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 -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 -16.0		
			画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 0.00	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 +57.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 +1.0	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： 3,950 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しており、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/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	
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/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 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	アパート等は皆無に等しく、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	西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番	2702000848417-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県） ー5	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,010,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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 21 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 30 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		西伯郡大山町赤坂字六反田3 4 8 番1				②地積 (㎡)	195	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				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の多い国道 背後の既成住宅地域	北6m町道	水道 下水	中山口 1.3km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡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 6 m町道	交通 施設	中山口駅北西 1.3km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の 将来予測	公共施設、幹線道路への接近性が良好な旧中山地区に所在する既成住宅地域である。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	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 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、大山町内の幹線道路沿い及び背後の住宅地域と判定した。需要者は、同一需給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ほぼない。赤坂において町が分譲する温泉付分譲地「ナスバeltaウン」は令和5年に発売したが、既存の農家集落地域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、一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域であり、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 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号 大山 (県) - 3	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 12,000 円/㎡	[<u>99.2</u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u>100</u>] 100	10,300		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(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 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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成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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因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 年間 -1.0% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(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 1 3 3 - 29					更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東3.8m角地		都計外
b	2 6 7 1 3 3 - 46					建付地	()	不整形	北4.5m町道中間画地		都計外
c	2 6 7 1 3 3 - 33					建付地	()	ほぼ長方形	北西7m町道、北東1.5m角地		都計外
d	2 6 7 1 3 3 - 34					建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道中間画地		都計外
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 10,700		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,875	$\frac{100}{[98.6]}$	10,015	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,000
b	() 4,966		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,302	$\frac{100}{[86.6]}$	9,587	画地 0.0 行政 0.0	9,590
c	() 9,678		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{95.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	9,242	$\frac{100}{[87.2]}$	10,599	その他 0.0	10,600
d	() 13,357		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	12,863	$\frac{100}{[116.2]}$	11,070	[$\frac{100}{100}$]	11,100
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$			
N0	ア事情の内容 イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -6.0			
b	正常	%／月 -0.10	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -8.0			
c	正常	%／月 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -11.0			
d	正常	%／月 -0.10	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,300 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり、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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正
地域要因の比較		街路		交通・接近	環境		行政
							その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		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 ☐ 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	西伯郡大山町赤坂字六反田 3 4 8 番 1	2702000922609-0000
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	
大山（県）－6	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	2,550,000 円	1㎡当たりの価格	3,150 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／㎡ 倍
(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		西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 1 番 1 外				②地積 (㎡)	(809)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が建ち並ぶ中山間の住宅地域	西5m町道	水道 下水	下市 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	山間の古くからの農家集落地域。	街路	基準方位：北 5 m 町道	交通施設	下市駅南東 2.8km		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	周囲を山林と農地に囲まれた農家集落地域であるが、少子高齢化及び人口減少等の進行を背景として、土地需要は低迷している。今後も地価水準は弱含み傾向にあるものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 3,150 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	同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。圏域外からの転入はほとんどみられず、むしろ転出傾向が強い。少子高齢化が顕著な地域であり、地価は相対的に低いものの、宅地需要は極めて弱い。取引件数も少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においてアパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しなかった。比準価格は町内において成約した事例を採用し試算した。要因格差が大きい事例も見られたが、適切に比較を行っている。比準価格は規範性の高い価格と判断した結果、比準価格を重視し、更に人口減少の程度等を再吟味して、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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,200 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。					
	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] 総額は手頃であるが、利便性が良いとはいえない土地柄が影響して地価の下落基調に変化は見られない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 3 - 39			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、 南西3.8m、北西3.2m 三方路		都計外	
b	2 6 7 0 9 3 - 44			更地	()	ほぼ台形	北西4.5m町道 無道路地		都計外	
c	2 6 7 0 9 3 - 45			更地	()	ほぼ整形	北東6.5m町道、 北西4.5m角地		都計外	
d	2 6 7 1 3 1 - 79			建付地	()	不整形	西9m県道、北7m 角地		都計外	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 2,302	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.8}]}$	3,333	$\frac{100}{[\frac{100}{100.8}]}$	3,307	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,310
b	() 2,194	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{60.0}]}$	3,551	$\frac{100}{[\frac{100}{113.9}]}$	3,118	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,120
c	() 3,079	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{99.9}]}$	2,993	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	2,906	その他 0.0	2,910
d	() 2,265	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{50.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102.0}]}$	4,406	$\frac{100}{[\frac{100}{133.9}]}$	3,291	$[\frac{100}{100}]$	3,290
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			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： 3,150 円／㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-)
							%
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由						
	アパート等は皆無に等しく、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	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 1 番 1	2702000961568-0000
2	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 2 番	2702000961569-0000
3	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 3 番 2	2702000961572-0000
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	
大山（県） - 7	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3, 500, 000 円	1㎡当たりの価格	4, 450 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		西伯郡大山町松河原字中条屋敷2 7 8 番				②地積 (㎡)	(787)	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. 2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い海岸部に近い住宅地域	西3. 5m町道、北側道	水道 下水	下市 1. 5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 28. 0 m、 奥行 約 23. 0 m、		規模 740 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	国道背後の農家集落地域。	街路	基準方位：北3. 5 m町道	交通施設	下市駅北西 1. 5km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの農家集落地域を形成しているが、人口減少、高齢化等を背景として、土地需要は低調に推移している。今後も地価水準は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4, 450 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	同一需給圏は大山町内の農家集落地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は町内に居住もしくは地縁性を有する個人が中心と考えられる。鉄道駅へは比較的近接しているが、圏域外からの転入はほとんどみられない。人口減少、少子高齢化が顕著なうえ、狭あい道路が宅地利用上の阻害要因となり、需要は極めて弱い。取引件数も少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においては、アパート等の賃貸物件は皆無に等しいことから収益価格は試算しなかった。比準価格は旧中山町で成約した事例を採用し試算したが、要因比較は適切に行われており、既成集落の価格水準を適切に反映しているものと考ええる。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度や既成集落に対する選好度等を再吟味した結果、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 4, 500 円／㎡				③ 価格変動要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。				
	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] 総額は手頃であるが、狭あい道路が影響して地価は下落基調にある。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1. 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 (㎡)	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 - 47				建付地	()	ほぼ長方形	西6m道路、南5m角地		都計外	
b	2 6 7 0 9 3 - 48				更地	()	不整形	東5m町道 中間画地		都計外	
c	2 6 7 1 3 1 - 74				更地	()	不整形	東2.8m道路 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 3 1 - 79				建付地	()	不整形	西9m県道、北7m角地		都計外	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 3,033		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{50.0}{\quad}]}$	$\frac{100}{[\frac{103.0}{\quad}]}$	5,748	$\frac{100}{[\frac{133.9}{\quad}]}$	4,293	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,290
b	() 3,609		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{\quad}]}$	5,042	$\frac{100}{[\frac{108.1}{\quad}]}$	4,664	画地 0.0 行政 0.0	4,660
c	() 3,504		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\frac{72.0}{\quad}]}$	4,828	$\frac{100}{[\frac{106.7}{\quad}]}$	4,525	その他 0.0	4,530
d	() 2,265		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{50.0}{\quad}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{\quad}]}$	4,406	$\frac{100}{[\frac{100.6}{\quad}]}$	4,380	[$\frac{100}{100}$]	4,380
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 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 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -28.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	%／月 -0.10	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,450 円／㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	アパート等は皆無に等しく、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	西伯郡大山町松河原字中条屋敷 2 7 8 番	2702000953863-0000
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		