

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県） 5－1	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 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／㎡ 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					西伯郡大山町國信字笠原5 4 3 番6 外		②地積 (㎡)	152	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)			
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2		店舗併用住宅、一般住宅が多い駅前の既成商業地域	北東14m県道	水道 下水	大山口 50m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	店舗兼住宅地					
	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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	J R 大山口駅前の商業地域	街路	1 4 m県道	交通施設	大山口駅南東 50m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		J R 大山口駅前の商業地域であるが、長期的に衰退傾向が続いており、混在住宅地域へと移行しつつある。地価水準は下落傾向が続いており、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	標準的使用と同じ店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		17,300 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、大山町及び隣接する米子市淀江町を含む商業地域一帯と判定した。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する法人、個人事業者が中心であり、住宅取得目的の個人も含まれるが、いずれも圏域外からの参入は考えにくい。人口減少に加え、米子市や日吉津村への顧客流出により商業地としての繁華性は低下しており、地価水準は下落傾向が継続している。業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、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	近隣地域は大山町の駅前に所在する商業地域であるが、自用の店舗等がほとんどであり、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。比準価格は、同一需給圏内において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。また、主たる需要者は個人事業者等が中心であり、主に周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、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	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 [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 ☒ 継続 ☐ 新規			前年標準価格 17,500 円／㎡		③ 変動状況 価格形成要因の						
	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 -		[一般的要因] 郡部の商業地域は、周辺都市部における大規模小売店舗の進出や E C 市場の拡大等により衰退傾向にある。						
	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 -1.1 %	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 - 31			建付地	()	不整形	西9m町道 中間画地			都計外
b	2 6 7 1 3 1 - 73			更地	()	不整形	北西9m町道 中間画地			都計外
c	2 6 7 0 5 3 - 11			更地	()	不整形	北東3.5m市道 中間画地			(都) (70, 240)
d	2 6 7 1 3 3 - 11			更地	()	ほぼ長方形	南東10m国道、 南西4m角地			(都) (80, 400)
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	() 16,482	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{94.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.0 \quad]}$	16,447	$\frac{100}{[\quad 88.3 \quad]}$	18,626	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,600
b	() 18,123	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 98.0 \quad]}$	18,345	$\frac{100}{[\quad 99.9 \quad]}$	18,363	画地 0.0 行政 0.0	18,400
c	() 13,436	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 95.1 \quad]}$	13,959	$\frac{100}{[\quad 87.3 \quad]}$	15,990	その他 0.0	16,000
d	() 15,200	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 96.9 \quad]}$	15,153	$\frac{100}{[\quad 93.1 \quad]}$	16,276	[$\frac{100}{100}$]	16,300
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 -0.07	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0		
			画地 -3.1	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： 17,300 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

4 不動産 I D

大山（県） 5－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡大山町國信字笠原 5 4 3 番 6	2702000888653-0000
2	西伯郡大山町國信字笠原 5 4 3 番 3 8	2702000888663-0000
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		