

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
西脇（県） -1	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	3,740,000円		1㎡当たりの価格	11,700円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西脇市水尾町字佃628番				②地積 (㎡)	320	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」(60,200) (その他)	
	1:1	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北7.5m市道	水道、下水	J R西脇市 5.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 150m、南 80m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の付近に位置する	街路	7.5m市道	交通施設	J R西脇市駅西方 5.9km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした戸建住宅地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし		
(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	同一需給圏は概ね西脇市を中心に近隣市町を含む市街化調整区域内の住宅地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんど無い。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化は無く、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 西脇 -7	[99.2]	100	100	[100.0]	11,700	標準化補正	交通 0.0	交通 -1.0	
	公示価格 12,700円/㎡	100	[100.0]	[108.0]	100		環境 0.0	環境 +8.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 西脇（県） -6	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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 13,700円/㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	11,700	標準化補正	交通 0.0	交通 +11.0	
		100	[100.0]	[116.2]	100		環境 0.0	環境 +9.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,800円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地からかなり離れた集落地域で、利便性にも劣り、一般的要因の影響もあり弱含み。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率 年間 -0.8% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
西脇（県） -3	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	10,700,000円		1㎡当たりの価格	25,200円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	21,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	西脇市和布町字山根102番					②地積 (㎡)	426	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) 土砂災害警戒区域 (60,160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 230m、南 30m、北 30m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3m市道	交通施設	J R新西脇駅南西方 180m	法令 1住居 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200円/㎡						
	収益還元法	収益価格	13,700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	同一需給圏は概ね西脇市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われておりまた需要も見込まれる。需要の中心は土地では500万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2000万円～3000万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含めアパート等の収益物件も見受けられるが、収益を目的とした取引はほとんど無く自用目的での取引が主で、取引による価格水準が指標とされるので、比準価格を中心に収益価格は参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 西脇 -5	[99.2]	100	100	[100.0]	25,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -5.0	
公示価格	23,700円/㎡	100	[100.0]	[94.0]	100	環境 0.0	環境 -3.0	行政 +1.0	その他 0.0	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	加東（県） -2	[99.5]	100	100	[100.0]	25,200	標準化補正	交通 0.0	交通 -10.0	
前年指定基準地の価格	38,000円/㎡	100	[100.0]	[150.2]	100	環境 0.0	環境 +62.0	行政 +1.0	その他 0.0	
(10) 対年標準地価格の検討	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地に存する旧来からの住宅地域で、一般的要因の影響や地域要因を反映して弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,600円/㎡									
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	②変動率 年間 -1.6% 半年間 %									
□代表標準地 □標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
西脇（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	8,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	西脇市中畑町字滝ノカタ4 2 6 番3 外				②地積 (㎡)	328	⑨法令上の規制等	都計外						
	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		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 100 m、北 230 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 14.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.7m 県道	交通施設	J R 比延駅 北東 4.9km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、農家住宅の多い既成住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き地価は下落基調で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,750 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	同一需給圏は主に西脇市及び周辺市町のうち農家住宅等を中心とする住宅地域である。主な需要者の属性は地元における農業従事者等の地縁性を有する居住者等が中心で、圏外からの転入は殆ど見られない。昨今の地場産業の停滞や居住者の転出及び少子高齢化等の影響により、住宅需要は低調であり、地価は依然として下落基調である。このような状況により、取引件数が少なく、画地規模等も一定でないことから、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする交通接近条件に劣る市内縁辺部に存する都市計画区域外の住宅地域で、貸家需要が認められず、賃貸住宅の想定をすることが困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺においては、自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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 checked="" 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 0.0	地域要因	街路 -5.0	交通 -2.0	環境 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 多可 - 2	公示価格 10,500 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [121.0]	[101.0] / 100		8,690	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0	交通 +10.0	環境 +52.0	行政 0.0	その他 0.0
	西脇（県） - 6	前年指定基準地の価格 13,700 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [157.2]	[101.0] / 100		8,740	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況	[一般的要因] 全国的には景気は緩やかな回復基調であるが、西脇市では依然として少子高齢化の進展や伝統的地場産業の衰退等により住宅需要は低調。 [地域要因] 利便性が劣る市内縁辺部に存する都市計画区域外の集落地域であり、需要者は地縁者等に限定されることから依然として地価は下落傾向。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	前年標準価格 8,850 円/㎡	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定		
西脇（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	小南貴子	印

鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	19,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西脇市和布町字出嶋 1 6 4 番 2				②地積 (㎡)	1,225	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)
	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		(その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかアパート、倉庫等も見られる住宅地域	南3.5m市道	水道 ガス 下水	J R 新西脇 600m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 40 m、北 40 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 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,200 ㎡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 3.5m市道	交通施設	J R 新西脇駅 北西 600m	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート、倉庫等が見られる住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は依然下落傾向で推移すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	10,600 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の建売分譲、賃貸事業等を営む法人及び個人であり、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。								
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート、倉庫等が混在する住宅地域に存し、比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域を広域的に把握し取引事例を収集した。一方収益物件については土地価格に見合う賃料水準が形成されておらずやや低位に試算された。近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、指定基準地及び標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 checked="" 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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 西脇 -5					21,900		交通 0.0	交通 -6.0		
	公示価格 23,700 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [107.4]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +12.0			
							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 0.0	地域要因	街路 +5.0
	加東（県） - 2					22,000		交通 0.0	交通 -9.0		
	前年指定基準地の価格 38,000 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [172.0]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +80.0			
							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の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、依然宅地需要は弱い状態である。							
	前年標準価格 22,700 円/㎡			[地域要因]	地域要因の格別の変動はない。従来からの住工混在地域にて、当該地域の地価は依然下落傾向にある。							
	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 <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 -3.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, いそや不動産鑑定所. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 13,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、西脇市及び隣接市町の郊外に広がる既成の集落地域。需要者の中心は黒田庄町内の居住者で隣接市町からの転入者が一部見られる程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 西脇市郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 年間, 半年間, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, いそや不動産鑑定所. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 8,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、西脇市及び隣接市町の郊外に広がる既成の農家集落地域。需要者の中心は黒田庄町内の居住者で隣接市町からの転入者がごく少数見られる程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 西脇市郊外の農家集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
西脇（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	西脇市上野字東谷82番2外				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)								
	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		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 315 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m市道	交通施設	J R 新西脇 北東 1.6km	法令規制	1住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	48,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	25,100 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接並びに近接市町の商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の中小事業者が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、自用目的の取引が多く見られる地域であることから、市場における取引事例から求めた比準価格は、市場の実態を反映する価格として重要である。一方、賃貸物件も見られることから、本件評価においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、標準地及び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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	西脇 5-1	② 時点修正	[99.7] 100	③ 標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[114.4]}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	47,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	小野（県） 5-1	② 時点修正	[101.0] 100	③ 標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[165.0]}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	46,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	76,500 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、依然宅地需要は弱い状態である。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 低層店舗、共同住宅等が見られる地域にて、需要はやや弱い傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間 %	半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いそや不動産鑑定所
西脇（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	51,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西脇市高田井町字大歳前346番1外				②地積 (㎡)	2,223 ()	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		準工 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 130 m			②標準的使用	大型店舗敷地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.2m 県道北側道	交通施設	J R 新西脇 北西 2.1km	法令規制	準工 (70,200) 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定	大型店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	38,500 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、概ね西脇市及び近隣市に広がる幹線道路沿いの路線商業地域。全国展開している小売店舗や飲食店舗の出店が多く見られる等、商業施設が連担している地域である。しかし、都心部に見られる景気回復の波及効果はまだ見られず、需要はやや弱含みで推移している。また、市場の中心価格帯は取引規模や取引事情等により様々であることから見出しにくい状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性の高い路線商業地域内に存し店舗が連担する地域であるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西脇 5-1	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [108.1]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	小野（県） 5-1	② 時点修正	[101.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [154.8]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	51,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	76,500 円/㎡															
(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		51,500 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口の減少、少子高齢化が進む。都心部で見られる景気回復の波及効果も少なく、地価は住宅地、商業地共に下落傾向が継続。						
	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]		幹線道路沿いの路線商業地域で、全国展開の店舗も見られる。交通量が多く繁華性も高い地域である。						
② 変動率		年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的要因]		幹線道路沿いに間口が広く、標準的な店舗用地である。									