

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
市川（県） -1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 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 3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 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡市川町甘地字里村 1 4 8 番 6				②地積 (㎡)	429	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)			
	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						
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅が多い住宅地域	南3m町道、西側道	水道	J R 甘地 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 60 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 450 ㎡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	3m町道	交通施設	J R 甘地駅 北 700m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	市川町中心部に程近い、農家住宅の多い住宅地域であり、道路事情がやや不便であることから、当面現状類似で推移するものと予測される。また、地価は下落傾向で推移するものと予測される。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 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	同一需給圏は概ね市川町及び隣接市町内の住宅地域であり、需要者は同一需給圏内の地元に地縁性を有する居住者にほぼ限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少・少子高齢化が顕著で、特に集落地域を中心に土地需要は減退している。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引動機も様々であることから、中心となる価格帯は見出しがたい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格の試算は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	標準地	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -6.0 環境 -27.0 行政 -10.0 その他 0.0
	福崎 -3		[98.6] 100	100 [100]	100 [63.6]	[100] 100	21,500					
(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 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 +1.0 交通 -3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 -23		[94.0] 100	100 [100]	100 [108.7]	[100] 100	21,600					
(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 23,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移しており、地価は住宅地・商業地とも下落傾向にある。					
	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		代表標準地 標準地		[地域要因]		最寄り駅に比較的近いが、幅員が狭く、通り抜けも困難であることから、宅地需要は減退している。					
	標準地番号 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	-6.1%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
市川（県） -2	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 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 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡市川町下瀬加字津久田920番1				②地積(㎡)	458	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 60m、南 60m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0m、奥行 約 15.0m、規模 450㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m町道	交通施設	J R 甘地駅 東 4.8km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	在来の農村集落地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現況類似の状況で推移するものと予測される。また、地価は下落傾向で推移するものと予測される。									
(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	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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	同一需給圏は概ね市川町及び隣接市町内の農村集落地域を包含する圏域である。需要者は近隣地域に地縁・血縁等の選好性を持つ者にほぼ限定され、これ以外からの転入者は皆無ではないが非常に少ない。これを受けて取引事例は少なく、中心となる価格帯を把握することは困難である。若年層の流出・高齢化が顕著で土地ニーズは極めて脆弱であり、他方で流入・世帯分離も乏しい状況であり、価格水準は依然として下落傾向を保持したままである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。したがって、比準価格を中心に前年価格からの検討にも十分に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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	[] / 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	[] / 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移しており、土地取引件数も低調である。住宅地需要は減退している。						
	前年標準価格 10,300円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見られない。						
	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。						
	②変動率	年間	-4.9%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
市川（県） -3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	4,340,000 円		1㎡当たりの価格	8,000 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 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	神崎郡市川町小畑字高所 8 5 8 番 1 外				②地積 (㎡)	543	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) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 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 25.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 550 ㎡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	6m町道	交通施設	J R 甘地駅 北東 4.5km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	市街から離れた集落地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状で推移するものと予測される。												
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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	同一需給圏は市川町を中心に神崎郡全域、用途の類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。市川町中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、中心となる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	周辺は在来集落で賃貸市場は未成熟であり、適正な純収益の把握が困難なため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格の標準とした	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	地域要因	街路	行政	その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100	交通	環境	環境	行政	その他	
(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	-1.0	
	市川 - 2	[]	100	100	[]	7,980		交通	0.0	交通	0.0	環境	+24.0	
(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	② 変動状況	[一般的要因] 人口流出、高齢化の進行により町内の土地需要は全般的に低調である。 [地域要因] 在来の集落地域で、特に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の												
前年標準価格	8,300 円/㎡	年間	-3.6 %	半年間	%									
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/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
市川（県） 5-1	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 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6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5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	神崎郡市川町西川辺字的場451番2				②地積 (㎡)	376	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	店舗兼住宅 W2	小売店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域	東11m国道	水道	J R 甘地 600m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 30 m、北 120 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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	11m国道	交通施設	J R 甘地駅東方 600m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの役場に近い旧来からの商住混在地域であるが、市川町の商業中心地が町道「西川辺バイパス線」沿いに移行しており、また地域経済の低迷及び人口減少等を背景に、地価は下落傾向で推移するものと予測される。						
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 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	同一需給圏は神崎郡市川町及び隣接市町の商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁関係をもつ個人事業者、法人である。本基準地は市川町内の既成商業地域であり、近年は郊外型店舗の開設、人口の減少、少子高齢化、後継者不足等を背景に既成商業地の需要は減退している。商業地は取引自体が少なく、取引される規模も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗等の収益物件も見られるが、市場においては自己使用を目的とする取引が中心で、賃貸市場が成熟しておらず適切な資料収集が出来ないため収益価格は試算しなかった。市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。よって、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) 公示価格とした	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	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	[]	100	100	[]					
	公示価格	100	[]	[]	100					
	円/㎡									
(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	[]	100	100	[]					
	円/㎡	100	[]	[]	100					
(10) 対年の検討	①-1対象基準地の検討	③価格変動状況		[一般的] 人口減少率及び高齢化率は県平均を上回る水準で推移しており、土地取引件数も低調である。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	[要] 地域		[要] 地域経済の低迷及び人口の減少、少子高齢化、過疎化等を背景に既存商業地域は商況低下が著しく需要は減退している。						
前年標準価格	[要] 個別的要因		[要] 個別的要因に変動はない。							
35,500 円/㎡	②変動率		年間 -7.0 % 半年間 %							
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/㎡										