

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, たんだ鑑定登記事務所. Row 1: 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 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 multiple rows: (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), (2) 近隣地域 (①範囲, 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), (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 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), 規準とした公示価格, 標準地番号, 上郡 -3, [96.3/100], 100/[101.0], 100/[114.0], [100/100], 25,800, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 8 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), 指定基準地, -, [], 100/[], 100/[], [], 100, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 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, ②変動率, ③価格変動要因), 対前年標準価格等の前, 継続, 26,600 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, 代表標準地, 標準地, -, 円/㎡, 年間 -3.0%, 半年間 %, [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	たんだ鑑定登記事務所
佐用（県） - 2	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印

鑑定評価額	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 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 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	佐用郡佐用町佐用字間島田 2 8 5 2 番 1 1				②地積 (㎡)	128	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 110 m、西 80 m、南 40 m、北 80 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 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4 m 町道	交通施設	J R 佐用 北方 300m	法令規制	都計外	
(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	32,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏は概ね佐用町及びその周辺の市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大部分を占め、同一需給圏外からの転入者は殆どない。旧佐用町の中心市街地の周辺に位置する住宅地域で、比較的利便性に勝る地域である。需要の中心は土地では 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件では 2 0 0 0 万円程度であり、中には買い替え層向け等には高額な物件もある。									
(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が見受けられるが、収益を目的とした取り引きは殆どないため収益価格の試算は断念した。実際の取引では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、比準価格を標準にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、これは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) 公示価格を標準とした	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	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	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 26,600 円/㎡	[97.0] / 100	[100] / [100]	[100] / [80.2]	[100] / 100	32,200				
(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 33,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 地方経済は依然として低迷しており、雇用・所得環境は厳しい。高齢化率は県平均より高く人口の減少も相まって地価は下落傾向持続。				
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 町の中心部に位置する住宅の外店舗も見られる住宅地で、需要・供給とも弱く、西播地域の経済情勢の影響もあり、地価は弱含みである。				
	②変動率 年間 -4.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

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, 鑑定評価額. Values include 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行, 6,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 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. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 前年標準価格等からの検討 (Review of Previous Year Standard Prices), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Includes fields for 佐用（県）, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉, 印, 鑑定評価額 6,520,000 円, 1㎡当たりの価格 14,000 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
佐用（県） -5	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印

鑑定評価額	2,180,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 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 6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					

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	佐用郡佐用町福吉字田中745番4				②地積 (㎡)	240	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 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	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 上月 西 4.4km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	9,100 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	同一需給圏は佐用町及び周辺の宍粟市・たつの市・上郡町等の広域的な圏域に存する在来集落。需要者は地元住民による住み替えや世帯分離等による新規購入が主で、圏外からの転入者は極めて少ない。同町は過疎化や高齢化の影響もあって不動産取引は少なく、需要は弱含みである。取引は隣地買収や知人間・親族間取引等、事情含みのものが多く、その価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅から遠い上、近隣地域等が集落的色彩が濃いこと、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地とは均衡を得ていると判断した。								

(8) 公示価格	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	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号	上郡 -5	[98.3]	100	100	[100]	9,080		街路 0.0	交通 +5.0	環境 +43.0	行政 -5.0
	公示価格	13,700 円/㎡	100	[100]	[148.3]	[100]		行政 0.0	行政 0.0	その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			街路	交通	環境	行政

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	継続	③ 変動状況	[一般的要因]	景況感に明るさが認められるものの、佐用町は人口減少・少子高齢化が進みつつあり、先行不透明な状況にある。
	前年標準価格	9,400 円/㎡	④ 地域要因	集落色が濃い農家集落地域のため、需要者は限定的。格別な地域要因の変動はないが、一般的要因等により地価は弱含み傾向にある。	
	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		⑤ 個別的要因	個別的要因に変動はない	
	代表標準地	標準地			
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -3.2 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
佐用（県） -6	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 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] 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	佐用郡佐用町三日月字三本松704番6				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅に空地も介在する住宅地域	南西4m町道	水道 下水	J R 三日月 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 20 m、北 50 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m町道	交通施設	J R 三日月駅 南東 900m	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	周辺には空地があるものの、人口動態等からこれ以上の熟成が進むことは期待できないため、概ね現状で推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷等により下落基調が継続している。									
(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	18,400 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	同一需給圏内は佐用町及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。在来の住宅地域が多く、取引当事者が地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、需要の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	当該基準地は戸建住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、4事例とも当該基準地と同じ佐用町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。										
(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 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 -10.0 交通 -11.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの -10	[98.2] 100	100 [100]	100 [56.1]	[100] 100	18,400					
(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 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
	-	[] 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 <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] 町内の人口は減少しており、減少率が県平均を大きく上回っている。高齢化率も県下1位と県平均よりかなり高い割合となっている。 [地域要因] 既成住宅地域であり、取引がほぼ皆無であるため、地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	19,000 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										
	<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	-3.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
佐用（県） -7	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印

鑑定評価額	4,690,000 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 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 6日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	佐用郡佐用町上月字芦谷口596番4外				②地積 (㎡)	186	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) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 16.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	4.5m町道
	④地域的要因の将来予測	旧上月町中心部のやや高台に存する住宅地域で、町内の住宅地域の中では地価は高位にあるが、町全体の少子高齢化及び市町村合併の影響等を受けて、需要は弱く、地価水準は下落傾向と予測する。				交通施設	J R 上月駅 北東 300m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(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	25,200 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	同一需給圏は佐用町及び周辺の宍粟市・たつの市・上郡町等の広域的な圏域に存する既存の住宅地域。需要者は地元住民による住み替えや世帯分離等による新規購入が主で、圏外からの転入者は極めて少ない。同町は過疎化や高齢化の影響もあって不動産取引は少なく、需要は弱含みである。取引は隣地買収や知人間・親族間取引等、事情含みのものが多く、その価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、自用目的での取引が支配的である。よって、賃料水準等把握が困難であり、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 規程とした公示価格	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	上郡 -3	[98.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [119.4]	[100] / 100	25,100		街路 0.0	交通 +17.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	佐用（県） - 1	[97.0] / 100	100 / [100]	100 / [102.7]	[100] / 100	25,100	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[97.0] / 100	100 / [100]	100 / [102.7]	[100] / 100	25,100		街路 0.0	交通 +5.0	環境 -5.0	行政 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		③ 変動状況		[一般的要因] 景観感に明るさが認められるものの、佐用町は人口減少・少子高齢化が進みつつあり、先行不透明な状況にある。							
	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		③ 変動状況		[地域要因] 旧上月町内の中心部に存する住宅地域であるが、町役場の廃止もあり衰退が進む中、不動産需要は低調で地価は弱含みである。							
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	-3.8 %	半年間	%								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (佐用 (県) -8), 提出先 (兵庫県 兵庫第7分科会), 所属分科会名 (氏名), 業者名 (株式会社 陰山不動産鑑定 不動産鑑定士 陰山 陽史 印), 鑑定評価額 (6,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 6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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (佐用郡佐用町久崎字中河原178番1), ②地積 (323), ③形状 (1.5:1), ④敷地の利用の現況 (住宅LS2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南東4m町道), ⑦供給処理施設状況 (水道下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (智頭急行久崎400m), ⑨法令上の規制等 (都計外). (2) 近隣地域: ①範囲 (東40m, 西80m, 南0m, 北110m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約15.0m, 規模300㎡程度, 形状ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: H21.8の台風9号水害により1.5m程度浸水した地域である.), ⑤地域要因の将来予測 (旧上町町の久崎駅勢圏に存する在来集落の住宅であるが、少子高齢化や都市部への人口流出等の影響を受けて、需要は弱く、地価水準は下落傾向と予測する.). (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 (ない). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 18,900 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 (同一需給圏は佐用町及び周辺の宍粟市・たつの市・上郡町等の広域的な圏域に存する在来集落。需要者は地元住民による住み替えや世帯分離等による新規購入が主で、圏外からの転入者は極めて少ない。同町は過疎化や高齢化の影響もあって不動産取引は少なく、需要は弱含みである。取引は隣地買収や知人間・親族間取引等、事情含みのものが多く、その価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、自用目的での取引が支配的である。よって、賃料水準等把握が困難であり、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 10 rows detailing price adjustments and factors. (8) 公示価格 (標準地番号: 上郡 -3, 公示価格: 30,800 円/㎡, 修正率: [98.1/100], 補正率: [100/101.0], 地域要因比較: [100/158.6], 個別的要因比較: [100/100], 対象基準地の規準価格 (円/㎡): 18,900, 内訳: 標準化補正 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 +3.0, 交通 +2.0, 環境 +51.0, 行政 0.0, その他 0.0). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 佐用 (県) -1, 前年指定基準地の価格: 26,600 円/㎡, 修正率: [97.0/100], 補正率: [100/100], 地域要因比較: [100/136.3], 個別的要因比較: [100/100], 対象基準地の比準価格 (円/㎡): 18,900, 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 +5.0, 環境 +26.0, 行政 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: 継続, 前年標準価格: 19,500 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: 代表標準地, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 -3.1%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 景況感に明るさが認められるものの、佐用町は人口減少・少子高齢化が進みつつあり、先行不透明な状況にある。 [地域要因] 集落色が濃い農家集落地域のため、需要者は限定的。南東側で河川堤防を活用した散策路が今年完成。地価は弱含み傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない)

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, 株式会社 陰山不動産鑑定. Row 1: 佐用（県） -9, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,400 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, 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, 9,400 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, 同一需給圏は概ね佐用町及びその周辺の市町の広域的な圏域に存する在来集落地域。需要者は地元住民による住み替えや世帯分離等による新規購入が主で、同一需給圏外からの転入者は極めて少ない。過疎化や高齢化の影響もあって不動産取引は少なく、需要は弱含みである。取引は隣地買取や知人間、親族間取引等事情含みのものが多く、その価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。

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, 最寄駅からやや遠い上、近隣地域等が集落的色彩が濃いいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地とは均衡を得ていると判断した。

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 (円/㎡), 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 (円/㎡), 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]

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
佐用（県） -10	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印

鑑定評価額	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,850 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 6日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	佐用郡佐用町上三河字中ノ町195番外				②地積 (㎡)	394	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)	
	1.5:1	住宅 W2	農地の間に農家住宅が散在する農村地域	南西5m県道、三方路	水道 下水	J R播磨徳久 11.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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 17.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m県道	交通施設	J R播磨徳久駅 北東 11.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	町の中心部より離れた山間部の在来集落にあり、需要を喚起するような開発等は期待薄であり、需要は弱く地価水準は下落傾向と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,850 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	同一需給圏は概ね佐用町及びその周辺の市町の広域的な圏域に存する在来集落地域。需要者は地元住民による住み替えや世帯分離等による新規購入が主で、同一需給圏外からの転入者は極めて少ない。過疎化や高齢化の影響もあって不動産取引は少なく、需要は弱含みである。取引は隣地買収や知人間、親族間取引等事情含みのものが多く、その価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅から遠い上、近隣地域等が集落的色彩が濃いこと、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地とは均衡を得ていると判断した。								

(8) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 -1.0
	佐用 -1		[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [87.1]	[100] / 100	5,800		交通 0.0	環境 -17.0	行政 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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100			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の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景況感に明るさが認められるものの、佐用町は人口減少・少子高齢化が進みつつあり、先行不透明な状況にある。
	継続	新規		[地域要因]	山間部の農家集落地域のため、需要者は限定的である。格別な地域要因の変動はないが、一般的要因等により地価は弱含み傾向にある。
	前年標準価格	6,000 円/㎡		[個別的要因]	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				
	代表標準地	標準地			
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -2.5 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
佐用（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	3,390,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 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 6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					

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	佐用郡佐用町佐用字中町3038番7				②地積 (㎡)	87	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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 30 m、北 40 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 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 100 ㎡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	8m県道	交通施設	J R 佐用駅 北東 400m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 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	同一需給圏は佐用町及び近接市町の住・商の混在地域。需要者は地元の個人事業者が中心。閉鎖店舗が多く見られ、商業集積は縮小傾向で繁華性も低下基調にある。新規の店舗展開がほとんど見られないなど需要は弱く、むしろ県道沿い商住混在地としての価格水準の把握が現実的ともいえるが、取引は少なく中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗併用住宅が支配的であり、中高層の事務所ビル等、収益性のある物件は皆無であり、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地からの検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、一般的要因及び地価の動向にも留意し、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地	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 +2.0 交通 +10.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	上郡 5-1	[98.0] 100	100 [100]	100 [141.4]	[100] 100	38,800					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少・少子高齢化が急激に進行し、特に既存の商店街は衰退傾向に拍車が掛かる状況で、商業地に対する需要は減退している。							
	[継続] [新規]		前年標準価格 41,200 円/㎡		[地域要因] 空店舗は多く、商況は低迷し、また一般的要因等もあり、地価は下落傾向にある。							
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]		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない						
② 変動率		年間	-5.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
佐用（県） 5-2	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 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] 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	佐用郡佐用町佐用字川向216番1				②地積 (㎡)	1,018	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	銀行 RC1	店舗、事業所のほか空地も見られる商業地域	北12m国道、背面道	水道 下水	J R 佐用 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 140 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.2m国道	交通施設	J R 佐用駅 北 700m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	駐車施設完備の優位性等から町内の既存商店街と比較して商業地としての地位が向上しており、今後もこの傾向が続くものと予測する。地価は地域経済の低迷等により若干下落基調が今後も継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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	同一需給圏は佐用町及び隣接周辺市町に存する商業地域若しくは商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人及び法人が大半である。近年は貸地を中心とする駐車場を備えた大型店舗及び沿道型店舗の進出による影響を受けて、旧来の店舗用地を含めた圏域内の商業地への売買需給は弱含みである。また、相対的に商業地の取引件数も少なく、取引される規模等もバラつきがあるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は貸店舗や貸事務所といった収益物件がほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で形成されていないため、収益価格は試算しない。自己使用目的の商業地取引が支配的な地域であるため、比準価格の規範性及び信頼性が高いものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示標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) 公示価格としての標準地	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 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 +5.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 5-1					39,100					
	公示価格 56,000 円/㎡	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [141.8]	[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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 町内の人口は減少しており、減少率が県平均を大きく上回っている。高齢化率も県下1位と県平均よりかなり高い割合となっている。 [地域要因] 町内の既存商店街と比較して繁華性が優位である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	41,000 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										
	<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	-2.4 %	半年間	%						