

鑑定評価書（平成 29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, 氏名. Values include 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, たんだ鑑定登記事務所, 丹田 信行.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3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, (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) 対象基準地からの検討. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

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	3,840,000 円		1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	30,000 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が道路の幅員が狭い等で人気は低い。需要の中心は土地では 3 0 0 万円～4 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の物件もある。									
(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]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 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	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 25,800 円/㎡	[95.0 / 100]	[100 /]	[100 / 82.2]	[100 / 100]	29,800	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	+3.0 -5.0 -16.0 0.0 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 □新規		前年標準価格 32,100 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[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。高齢化率は兵庫県トップで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 -6.5 %	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 29 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, たんだ鑑定登記事務所, 6,310,000 円.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格, 16,600 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. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 3 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, (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) 前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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） -4	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	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	佐用郡佐用町下徳久字上宿 9 5 3 番				②地積 (㎡)	466	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					
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南3m町道	水道 下水	J R 播磨徳久 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 20 m、北 140 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 22.0 m、規模 400 ㎡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	3m町道	交通施設	J R 播磨徳久駅 東 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	13,300 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、取引当事者が隣接近隣所有者や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	当該基準地は在来の住宅地であり、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、5 事例とも当該基準地と同じ佐用町内の取引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) 公示価格としての標準価格	① 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 対象基準地の標準価格 (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 -5.0 交通 -12.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの -10				13,000					
	公示価格	[97.6] 100	100 [100]	100 [75.2]	[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 価格形成要因の変動状況		[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。							
	前年標準価格	14,000 円/㎡		[地域要因] 在来の住宅地域であり、取引がほぼ皆無であるため、地域要因に変動はない。							
	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	③ 価格形成要因の変動状況		[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	-5.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
佐用（県） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	2,060,000円	1㎡当たりの価格	8,600円/㎡
-------	------------	----------	----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20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		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			
	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	住宅 W1	農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域	南西5m町道	水道	J R上月 4.4km						
(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	特にない	街路	5 m町道	交通施設	J R上月駅 西方 4.4km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	背後に農地が広がる農家集落であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、少子高齢化や利便性が劣る地域性により住宅需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,600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	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、全体的に低調である。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されておらず、適正な収支の把握もできないことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって、比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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	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 +5.0 交通 +6.0 環境 +40.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 -5		[97.4]	100	100	[100.0]	8,560					
(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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]						
(10) 対象標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 前年標準価格 9,100円/㎡		③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。								
	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 <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] 地域要因に大きな変動はないものの、少子高齢化や利便性が劣る地域性により需要は弱い状況である。								
	②変動率 年間 -5.5% 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 29 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, 株式会社しらさぎ鑑定所. 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. Also includes 鑑定評価額 5,790,000 円 and 1㎡当たりの価格 17,500 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, (7) [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 4 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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Includes detailed data on prices, ratios, and market analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
佐用（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	4,450,000円	1㎡当たりの価格	23,900円/㎡
-------	------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	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) 土砂災害区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 50m、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 16.0m、奥行 約 12.0m、規模		190㎡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	4.5m町道	交通施設	JR上月駅 北東方 300m	法令規制	都計外 土砂災害区域			
(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		23,900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市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、全体的に低調である。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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	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 +1.0 交通 +1.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 -3		[97.6]	100	100	[100.0]	24,100					
(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	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 +5.0 交通 -6.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	佐用（県） -1		[95.0]	100	100	[100.0]	23,700					
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,200円/㎡			[地域] 上月駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、少子高齢化、地域経済情勢等により需要は弱い状況である。								
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -5.2%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
佐用（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	5,850,000円	1㎡当たりの価格	18,100円/㎡
-------	------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20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		佐用郡佐用町久崎字中河原178番1				②地積 (㎡)	323	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 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	特にない	街路	4m町道	交通施設	智頭急行久崎駅 南方 400m	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		18,100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市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、全体的に低調である。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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	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 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 -3		[97.6]	100	100	[100.0]	18,200					
(9) 指定からの検討	① 指定標準地番号		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 +8.0 交通 -5.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	佐用（県） -1		[95.0]	100	100	[100.0]	17,700					
(10) 対年標準地等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,900円/㎡			[地域] 久崎駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、少子高齢化、地域経済情勢等により需要は弱い状況である。								
	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			[個別] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -4.2%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
佐用（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	1,830,000円	1㎡当たりの価格	9,000円/㎡
-------	------------	----------	----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20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		佐用郡佐用町中島字河原田 1 1 2 2 番 4				②地積 (㎡)	203	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) 土砂災害区域					
	1:1.2	住宅 W2	県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域	北西9m県道、南西側道	水道、下水	J R 播磨徳久 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9 m 県道	交通施設	J R 播磨徳久駅 南西方 1.4km	法令 規制	都計外 土砂災害区域			
	⑤地域要因の将来予測	背後に農地が広がる農家集落であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、少子高齢化や利便性が劣る地域性により住宅需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(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	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		9,000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周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、全体的に低調である。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されておらず、適正な収支の把握もできないことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって、比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価標準価格とした	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	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 -12.0 環境 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 佐用 -1		[99.0]	100	100	[101.0]	9,010					
(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				
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 行政 その他		
(10) 対象標準価格の検討	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 9,400円/㎡		③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。								
	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 <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] 地域要因に大きな変動はないものの、少子高齢化や利便性が劣る地域性により需要は弱い状況である。								
	②変動率 年間 -4.3% 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 29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, 横山不動産鑑定事務所. Includes fields for 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀, 印, 鑑定評価額 2,250,000 円, 1㎡当たりの価格 5,700 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 6日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 1.0 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 descriptions of land characteristics, usage, and price adjustments.

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） 5-1	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	39,200,000 円		1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	佐用郡佐用町佐用字川向2 1 6番1				②地積 (㎡)	1,018	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 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	特になし	街路	1 2 m 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			
(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	38,500 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事業者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経済合理性がある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 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 +3.0 交通 -1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	上郡 5-1	[98.0] 100	100 [100]	100 [112.2]	[101.0] 100	37,900					
(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	[] 100						
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		40,000 円/㎡		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。				
	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		-			[地域要因] 町内の既存商店街と比較して繁華性は高いが、大きな地域要因の変動はない。				
② 変動率		年間	-3.8 %	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					