

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) 田中不動産鑑定. Includes details for 香美 (県) -1, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,000 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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: (1) 近隣地域, (2) 標準的画地の形状等, (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, (6) 市場の特性.

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.

Table with 8 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

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) 田中不動産鑑定. Includes details for 香美 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,500 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (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.

Table (8) 公示価格を標準とした: Comparison of standard price (26,000 円/㎡) and appraisal price (21,500 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price and previous year's price.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and trends, including annual and semi-annual rates.

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. Includes values like 香美（県）, 兵庫県, 第7分科会, (株) 田中不動産鑑定, 不動産鑑定士 田中計機.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,700 円/㎡.

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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes address 美方郡香美町香住区余部字クマノトコ 1566番1 and area 141.

Table with 4 columns: (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. Includes dimensions 東 30m, 西 30m, 南 50m, 北 40m and usage 戸建住宅地.

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. Includes判定 戸建住宅地 and methods like 取引事例比較法, 比準価格 11,700 円/㎡.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者は、同町内居住者が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 付近に賃貸共同住宅は皆無であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes 代表標準地 新温泉 -2, 公示価格 10,900 円/㎡, and various adjustment factors like 街路 +1.0, 交通 -5.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors like 街路 +1.0, 交通 -5.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 前年標準価格 11,900 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%, and 変動状況 [一般的要因] 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 田中不動産鑑定	
香美（県） - 4	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士	田中計機 印

鑑定評価額	2,240,000 円	1㎡当たりの価格	9,700 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	1.0 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「居住表示」等	美方郡香美町香住区大野字浅井口88番9外				②地積 (㎡)	231	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 60m、西 80m、南 50m、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 8.5 m、奥行 約 26.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	J R香住駅 南 5km	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	9,700 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	同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者は、同町内居住者が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。当該地域における需要は、人口減少や少子高齢化の進行等が顕著であり需要者が限定されることから弱含みで推移している。当該地域において不動産の取引件数は少ないため、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	付近に賃貸共同住宅は皆無であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関連をも考慮し、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	■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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 - 2		[ 97.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 108.1 ]	[ 100 ] 100	9,720					
(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対象基準地の標準価格 (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 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。							
	前年標準価格	9,900 円/㎡	[ ] 100		[地域要因] 香住区郊外の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移している。							
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-2.0%	半年間	%								

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
香美（県） - 5	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	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 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 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	1.0 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	美方郡香美町村岡区村岡字西本町2 7 1 番				②地積 (㎡)	218	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 60 m、西 110 m、南 40 m、北 30 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	旧村岡町の中心部に位置する住宅地域。	街路	5 m町道	交通施設	J R 八鹿駅 北西方 28km	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	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	19,900 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	同一需給圏は香美町及びその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等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。当該地域は旧村岡町の中心部に位置する住宅地域であるが、近年は人口減少・少子高齢化等の影響から住宅地需要は減退傾向が続いている。当該地域周辺においては取引件数が少なく、また地積等が画地条件により様々なため、需要の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	旧村岡町の中心部に位置する戸建住宅等が中心の地域であり、周辺地域も含め共同住宅等の収益物件は皆無で、合理的な賃貸市場が形成されているとは言い難く、収益価格の試算は断念した。当該地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されていることが一般的である。従って、下記指定基準地との検討を踏まえた結果、比準価格が妥当と判断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 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 12,200 円/㎡	[ 92.6 / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / 57.2 ]	[ 100 / 100 ]	19,800				
(10) 対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 21,100 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[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。高齢化率は高く県で2番目。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] 旧村岡町の中心的機能は薄れ、少子高齢化の影響から土地建物等の需要の減退傾向が続いている。				
	②変動率		年間 -5.7 %	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, たんだ鑑定登記事務所. Row 1: 香美（県）, -6, 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, 1,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, market conditions, and price adjustments.

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, たんだ鑑定登記事務所. Row 1: 香美（県）, -7, 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, 2,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,800 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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.

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 香美(県) -8, 兵庫県 兵庫第7分科会, たんだ鑑定登記事務所, 氏名 不動産鑑定士 丹田 信行 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,500 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. 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 (1) through (10). Includes details on location (美方郡香美町小代区大谷184番2), area (349㎡), and various valuation methods and market characteristics.



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) 田中不動産鑑定. Row 1: 香美（県） 5-1, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.