

| | | | | |
|----------|------------|--------|----------|----------------|
| 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 | 3,680,000円 | | 1㎡当たりの価格 | 11,500円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-----------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成30年7月4日 | (6) 路線価 | [平成30年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成30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6 2 8 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) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 130 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、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 | 7.5 m市道 | 交通施設 | J R西脇市駅西方 5.9 km | 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 | 11,500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 | 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 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 西脇 -7 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 11,500 | | | | | |
| | 公示価格 12,300円/㎡ | 100 | [100.0] | [106.0] | 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 -4.0 交通 +11.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 西脇（県） -6 | [99.3] | 100 | 100 | [100.0] | 11,500 | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 13,500円/㎡ | 100 | [100.0] | [116.2] | 100 | | | | | | |
| (10) 対年標準価格の検討 | 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] 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。 | | | | | | | |
| | ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,600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 | -0.9% | 半年間 | % | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,800 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, (7) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 23,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, usage, and price adjustments.

| | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|----------------|
| 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 | 10,500,000円 | | 1㎡当たりの価格 | 24,600円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-----------|---------|------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成30年7月4日 | (6) 路線価 | [平成30年 1月] | 21,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成30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 40m、西 50m、南 50m、北 20m | | 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 | 特記がない | 街路 | 基準方位 北 3m市道 | 交通施設 | J R新西脇駅南西方 180m | 法令規制 | 1住居 (60,160) 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 | 24,600円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 14,700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価な物件もある。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 -5.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 西脇 -5 | [99.1] | 100 | 100 | [100.0] | 24,500 | | | | | |
| (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 +2.0 交通 -10.0 環境 +64.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 加東（県） -2 | [99.5] | 100 | 100 | [100.0] | 24,600 | | | | | |
| (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 24,900円/㎡ | ②変動率 年間 -1.2% 半年間 % | | ③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 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。 [地域要因] 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。 | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,650 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) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 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. (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, 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. (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) 公示価格としての標準地, (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 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,700 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 18,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 西脇 (県) and 兵庫 第5分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,400 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) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for 西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社いそや不動産鑑定所 |
| 西脇（県） -7 | 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 | 4,130,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|--------------------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 4日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 | [平成 30年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 28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 | 西脇市黒田庄町黒田字南ノ内360番3 | | | | ②地積 (㎡) | 486 | 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 | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 65 m、西 150 m、南 50 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 18.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形 | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.5 m市道 | 交通施設 | J R本黒田駅 南東 600m | 法令規制 | 都計外 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 西脇市郊外の都市計画区域外にあり、当該地域に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。人口の減少に伴い今後も地価は弱含み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 | ない | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,500 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、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。また、地場産業の衰退や少子高齢化も影響し需要は依然低迷しており、隣接市と比較しても価格水準は低調。地縁の先行性が強く取引自体が少なく、画地規模等も様々で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 | 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。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 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 | 0.0 |
| | 多可 -2 | | [99.5] 100 | 100 [100] | 100 [117.3] | [100] 100 | 8,570 | 街路 | 0.0 | 交通 | -11.0 | 環境 | +28.0 | |
| (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 | -1.0 | |
| | 西脇（県） - 6 | [99.3] 100 | 100 [100] | 100 [160.0] | [100] 100 | 8,380 | 交通 | 0.0 | 環境 | +60.0 | 行政 | 0.0 | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | ■継続 | □新規 | ③ 価格変動要因 | 【一般的要因】 | 人口の減少、少子高齢化が進む。商業施設に近く利便性の良い市街地西部に需要が認められるが、郊外の地価は住商共に下落傾向が継続。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 8,550 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 | | 標準地番号 | - | 公示価格 | 円/㎡ | 【地域要因】 | 西脇市郊外にあり、地場産業の衰退や周辺人口の減少、高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。 | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -0.6 % | 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 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,700 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社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 | 112,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 50,600 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------------|--------------------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 4日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 | [平成 30年 1月] | 40,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 28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 | 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 | 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 50m、西 65m、南 55m、北 140m | | | | 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 40.0m、奥行 約 50.0m、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 | 交通 J R新西脇駅 北西 2.1km | 法令 準工 (70,200) 土砂災害警戒区域 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 繁華性の高い幹線道路沿いにあり、地元事業者だけでなく上場企業の出店も見られる。低層の店舗や事業所を中心とするが、繁華性を維持しつつ積極的な出店が見られる地域で地価は比較的堅調に推移するものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | | 51,800 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 31,600 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、低層の商業施設が連なっている地域である。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。周辺の商業地では土地の売買は少なく、借地等による出店が中心となる。また、売買では取引規模や取引事情等が様々で、価格水準は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 | 市内では繁華性が高い路線商業地域内に存し店舗が連なる地域であるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の成熟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 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 西脇 5-1 | [99.7] 100 | 100 [100] | 100 [108.1] | [103.0] 100 | 50,500 | | | | |
| (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 -3.0 交通 +1.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.5] 100 | 100 [100] | 100 [158.7] | [103.0] 100 | 50,700 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | ①-1対象基準地の検討 | | ③ 価格変動要因 | [一般的要因] 人口の減少、少子高齢化が進む。商業施設に近く利便性の良い市街地西部に需要が認められるが、郊外の地価は住商共に下落傾向が継続。 | | | | | | | |
| | ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | | [地域要因] 幹線道路沿いの路線商業地域で地元企業の他、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、借地による出店が多い。 | | | | | | | |
| | 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 | | | [個別的要因] 間口が広く駐車場が確保された標準的な店舗用地で、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 | -0.6% | 半年間 | % | | | | | | | |