

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
市川（県） - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	7,640,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	神崎郡市川町甘地字里村148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	JR甘地700m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 60m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 18.0m、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	JR甘地駅北700m	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	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	17,800 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住宅地域であり、需要者は圏内の地元に地縁性を有する居住者に限定される傾向にあり、圏外からの転入者はほとんどみられない。人口減少や少子高齢化が進展しており、特に農家集落地域を中心に土地需要は減退している。取引は少なく、取引がある場合においても取引の動機等は様々であり、需要の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	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は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、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	福崎 - 3	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [74.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,700	⑦内訳	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 -15.0 行政 -10.0 その他 0.0		
	公示価格	13,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	姫路（県） - 23	②時点修正	[94.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,900	⑦内訳	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	20,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	19,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 市川町の人口減少率や高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移している。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、街路条件が劣ることから、宅地需要は減退している。										
	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	-6.3%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 市川（県） -2 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective 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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 Prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
市川（県） -3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	3,960,000 円		1㎡当たりの価格	7,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月1日	(6) 路線価	[平成31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年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	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	6 m町道	交通施設	J R 甘地駅北東方 4.5 km	法令	都計外 規制 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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,300 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	同一需給圏は市川町を中心に神崎郡全域に位置する農家住宅を主とする在来住宅地域。需要者の大半は農業従事者や地縁関係者に限定され、圏外からの転入者は殆どない。当地域は中心部はやや離れた集落地域であるため、都市部への人口流出等も見受けられ需要は弱い。不動産取引も少なく、事情含みの取引も見受けられ、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	やや衰退傾向にある集落地域で、賃貸市場は未熟である。収益を目的とした取引は無く、自己居住目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、又指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して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 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	⑧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 市川（県） -2	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	⑧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 8,900 円/㎡	[96.6] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	7,300		-1.0 0.0 0.0 +19.0 0.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,500 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的] 市川町の人口は減少傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調も陰りを見せ、不動産取引価格水準は弱含みである。					
	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 <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] 農家住宅を主とする集落地域で、変動要因はないものの、地価は下落が続いている。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					
②変動率		年間 -2.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
市川（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印
鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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	神崎郡市川町西川辺字的場451番2				②地積 (㎡)	376	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					
	1:1.2	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	1 m国道	交通施設	J R 甘地駅 600m	法令規制	対象基準地と同じ		
	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、地価は下落傾向が持続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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 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低迷している。商業地は取引自体が少なく、取引される規模等もまちまちで中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗等の収益物件も見られるが、市場においては自用目的の取引が中心であり、賃貸市場は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地域であるため、比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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
	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	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
	姫路（県） 5-16	[98.4] / 100	100 / [108.0]	100 / [98.8]	[100] / 100	29,700			0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 32,200 円/㎡								+8.0	0.0	0.0
									0.0	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 30,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は依然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り、地価は下落傾向が続く。						
	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] 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の低迷は依然続いている。						
	② 変動率 年間 -2.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						