

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
神河（県） -1	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	1,500,000 円		1㎡当たりの価格	5,250 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]	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		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	神崎郡神河町越知字川井374番1				②地積 (㎡)	285	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) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	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 寺前駅北東方 14.3 km	法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする山間部の集落地域で、変動要因はないが、地域は過疎化傾向にあり、将来も当面この状況が続くものと予測される。						
(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	5,250 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	同一需給圏は神河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。当地域は中心部は離れた山間部の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	衰退傾向にある山間部の集落地域で、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することが出来ず4事例での試算となったが、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	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) 指定からの検討	① 指定基準地番号 神河（県） -3	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 11,800 円/㎡	[ 97.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 219.2 ]	[ 100.0 ] 100	5,250	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +3.0 +115.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,350 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的] 神河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] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.9 %	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
神河（県） - 2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印
鑑定評価額	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 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 4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 21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	神崎郡神河町杉字中河原694番5外				②地積 (㎡)	421	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	住宅W2	農家住宅等の中に共同住宅も見られる農村住宅地域	東5m町道、南側道	水道 下水	J R 寺前 7.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、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 19.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 420 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	J R 寺前 北東 7.5km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路の東側背後に位置する農村住宅地域で特に地域変動要因はないが、過疎化や高齢化により地価はやや弱含みで推移するものと予測される。										
(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	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	7,800 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	同一需給圏は概ね神河町及び隣接市町内の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち、神河町に地縁性を有する者に限定される傾向がある。農家集落地域であり、少子高齢化の進展等を背景に選好性が低く、需要は低調である。公的な買収による土地取引が多く、民間取引はあまり見受けられず、市場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、集落的色彩が濃い地域で、賃貸需要はなく賃貸市場も成立していないため、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、標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(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 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 +81.0 行政 -10.0 その他 0.0
	福崎 - 3		[ 99.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 166.2 ]	[ 100 ] 100	7,800					
(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 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 +2.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	神河（県） - 3	[ 97.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 148.4 ]	[ 100 ] 100	7,750						
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 神河町は人口の減少率及び高齢化率が大きく、地域経済は停滞気味で、宅地需要も低調である。							
	前年標準価格 8,000 円/㎡				[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。							
	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				[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 -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 兵庫不動産鑑定所		
神河（県） - 3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 周史	印

鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 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 4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 24日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神崎郡神河町加納字鴨垣内 3 5 1 番 3				②地積 (㎡)	400	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	住宅 W 2	中規模の農家住宅等が散在する農村集落地域	西4m町道、北側道	水道 下水	J R 寺前 2.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡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	4 m町道	交通施設	J R 寺前 南東 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	播但連絡道路「神崎南ランプ」近くの集落的色彩のある戸建住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状で推移していくものと予測される。									
(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	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	同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域及び姫路市縁部、用途的類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。播但連絡道路の神崎南ランプ付近に位置し、交通利便性を有するが、同一需給圏外からの需要は少なく、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	小規模農家集落で賃貸市場が未成熟なことから賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(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 +2.0 交通 -1.0 環境 +26.0 行政 -10.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 - 3	[ 99.3 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 114.5 ]	[ <u>100</u> ] 100	11,400					
(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	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 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] 町内人口は減少傾向が継続しており土地需要も低位に推移している。						
	前年標準価格	11,800 円/㎡		[地域要因]	周辺に農地が見られるが、宅地化は見られず特筆すべき変動はない。						
	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	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	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	岡本不動産鑑定士事務所
神河（県） - 4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 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	1.1 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	神崎郡神河町新野字西脇564番1				②地積 (㎡)	564	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) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 110 m、北 100 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 22.0 m、奥行 約 25.0 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	4.5 m町道	交通施設	J R 寺前駅 南 1.2km	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	11,000 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J R 播但線沿線の神河町及び周辺市町の集落地域。需要者は同一需給圏内での建替え・住み替え等を目的とする層が中心で、圏外からの転入者は少なく、地縁的取引が大部分を占める。圏内においては少子高齢化や都心回帰等の影響により、住宅需要は弱含みで推移している。なお、取引は親族間取引や個別性が強いものも多く見られ、中心となる価格帯は見出しにくい状態にある。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅や一般住宅等を主体とする地域で、経済合理的な賃貸市場が成り立ち難いと判断されるため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、同一町内の指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を	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	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	神河（県） - 3	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	11,800 円/㎡	[ 97.5 ] / 100	100 / [ ]	100 / [ 104.9 ]	[ 100 ] / 100	11,000				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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		11,400 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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		-		[一般的要因] 少子高齢化や都市部への人口流出により、地方の農家集落地域の需要は停滞しており、地価は弱含みで推移している。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 特段の地域要因の変動は見られないが、農家集落にあって需要は弱く地価は弱含みで推移している。				
②変動率		年間	-3.5 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（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, 印. Values include 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,000 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 31年 1月] 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
神河（県） - 6	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額	5,510,000 円	1㎡当たりの価格	9,400 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 25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	神崎郡神河町長谷字大水田614番1外				②地積 (㎡)	586	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 200m、西 200m、南 100m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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	南西8.5m 県道	交通施設	J R長谷駅 北西 750m	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	9,400 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	同一需給圏を神河町及び周辺市町内の住宅地域等と判定した。需要者は圏内の居住者や地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模農家住宅が多い農村集落地域であるが、神河町は人口減少が顕著であり、新規需要が乏しいことから、需要は弱含みで推移している。なお、不動産取引自体が少なく、また取引される画地規模にはばらつきが見られることから、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自己居住目的の取引が中心である市場において、規範性を有する取引事例により試算されたもので、市場性に着目した実証的な価格である。一方収益価格は、当基準地が所在する地域が山間部の農家集落地域であり、賃貸市場が極めて未成熟であるので収益価格の試算は断念した。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	神河（県） - 3	[ 97.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 123.8 ]	[ 100 ] / 100	9,290					
(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 9,900円/㎡		③変動状況 形成要因の	[一般的要因] 町内の人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回って推移している。地価は住宅地、商業地ともに下落傾向を継続している。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 当地域は中規模農家住宅が多い農村集落地域であるが、同種の山間部の農家集落地内の宅地に対する需要は減退している。					
	②変動率		年間 -5.1%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

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: 神河（県） 5-1 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 (15,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,600 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] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 and Reason for Determination of Appraisal 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 of Target Standard Land)