

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
宍粟（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	8,370,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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 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 7月 2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	宍粟市山崎町川戸字室原876番3外				②地積 (㎡)	585	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) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 50 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 30.0 m、奥行 約 20.0 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	5.5 m市道	交通施設	J R播磨新宮駅 北方 8.4 km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予想できないため、概ね現状で推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷等を反映して下落基調が継続している。												
(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	14,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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	同一需給圏内は宍粟市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。旧来からの集落地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者等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、少子化、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年々増加している。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	当該基準地は農家住宅を中心とする既成集落地であり、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宍粟市山崎町内の住宅地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、地価公示標準地及び指定基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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0			
	宍粟 - 2	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [113.3]	[100] / 100	14,300		交通 0.0	交通 -1.0					
(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			
	宍粟（県） - 2	[95.8] / 100	100 / [100]	100 / [113.8]	[100] / 100	13,900		交通 0.0	交通 -2.0					
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横ばい傾向。建築着工は減少傾向である。										
	■継続 □新規			[地域要因] 農家集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。										
	前年標準価格 14,900 円/㎡			[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													
□代表標準地 □標準地														
標準地番号 -														
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 -4.0 %	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 播磨総合鑑定. Includes address: 宍粟（県） -2 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 一色かつみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 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) [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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,000 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) 倍率.

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) 規格外の標準地, (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（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 播磨総合鑑定. Includes address 宍粟（県） -4 兵庫県 兵庫第7分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,000 円/㎡), 37,000 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 2日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 10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 reasoning table with 8 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (242), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅に店舗も混在する住宅地域), (6) 接面道路の状況 (西3.5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 播磨新宮 12km), (9) 法令上の規制等 ((都) 1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域 (60, 160)).

Table with 8 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (市内中心部に近接するも、賃貸市場の未熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低い...).

Table with 8 columns: (8) 公示価格 (宍粟 -1, 36,900), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格, 38,700).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 38,700 円/㎡, 変動率 年間 -4.4%, 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details about the plot location and regulations.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (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. Details on plot boundaries and regional characteristics.

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. Details on the most effective use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳. Comparison table for standard prices.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳. Comparison table for designated standard prices.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況. Analysis of price changes and trends.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定		
宍粟（県） - 6	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士	一色かつみ	印

鑑定評価額	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 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 2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 10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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	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 60 m、西 40 m、南 200 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 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	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 25km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部の住宅地域で古くからの戸建住宅が建ち並ぶが、人口減少や高齢化、世帯数減少を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念され、地価は下落基調に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	19,100 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに500万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の戸建住宅地域であり、生活利便性にも劣り、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(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	+1.0 +3.0 -20.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 16,500 円/㎡	[95.8] / 100	100 / [100]	100 / [83.2]	[100] / 100	19,000							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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地方の村落や既成住宅地域では、高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。										
	前年標準価格 20,500 円/㎡			[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。										
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 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 -6.8 %	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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,600 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, (7) 倍率.

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, (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) 規格外の価格, (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	田中千裕不動産鑑定事務所
宍粟（県） - 8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	3,290,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 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	宍粟市千種町千草字東側155番1				②地積 (㎡)	207	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 30m、西 30m、南 70m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m国道	交通施設	JR播磨徳久駅 北東 24km	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	15,900 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	同一需給圏は概ね宍粟市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者ではほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。中山間地域にあっては人口減少、高齢化により過疎化が進行し、農地付き空き家、空き家活用支援等の定住促進対策を講じているものの、地域経済は継続して縮小しており不動産取引も低調である。需要の中心価格帯は地縁者間での取引が主流で又、取引規模等も様々であるため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	貸家需要が無く、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であることから収益価格は試算しない。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした価格	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 +8.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宍粟 - 2	[98.5] 100	100 [100]	100 [100.4]	[100] 100	16,100					
(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 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 +7.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟（県） - 2	[95.8] 100	100 [100]	100 [99.6]	[100] 100	15,900					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 千種町の令和元年5月末時点の高齢化率は40%を超えており、宍粟市では中山間地域を中心に人口減少が著しい。						
	前年標準価格 17,200 円/㎡				[地域要因] 市民局や小学校にも近く利便性は良いが、人口減少等の影響により地域経済は縮小しており住宅需要は弱く地価は継続して下落している。						
	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				[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	-7.6%	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 播磨総合鑑定. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫第7分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,600 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, (7) 倍率.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price fluctuations.

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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,200 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.

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) 規準とした価格, (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（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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,800 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 28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 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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/Verification/Reasons), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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 Price, etc.).