

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
朝来（県） - 1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	朝来市生野町口銀谷字町1991番1				②地積 (㎡)	177	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 140 m、西 70 m、南 140 m、北 60 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	J R 生野駅 南東 140m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	生野駅に近い旧来からの住宅地域で、銀山閉鎖後周辺の観光振興が図られているものの、住宅地域の土地需要には結びついていない。地域的に大きな変動要因は見られず、需要は弱く先細りし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	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,000	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+6.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+6.0					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね但馬地域の既存住宅地域である。旧生野町の中心市街地であり、市街地成り立ちの歴史的な経過や立地から地縁性が強い住宅地域であり、外部からの転入は少ない。基本的に需要者は地縁性を有する者が中心となる。不動産取引が少なく、新規の宅地供給も見られないことから、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	駅から近い立地条件にあるが周辺に賃貸不動産は見当たらない。賃貸市場が成熟しておらず収益事例も収集できなかったため、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と考えられ、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、指定基準地との検討を踏まえ、前年からの変動要因に留意し、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	豊岡 - 8	②時点修正	[97.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [107.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,000	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 -4.0 交通 +6.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,500 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養父（県） - 1	②時点修正	[94.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [79.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,200	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,400 円/㎡														
(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] 高齢化や人口減少に加え世帯数の減少も見られ、土地需要は減退が続いており、地価下落が続いている。										
	前年標準価格		28,200 円/㎡			[地域要因] 古くから成熟した既成の戸建住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られないが、土地需要は弱含みである。										
	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		□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	-7.4 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
朝来（県） - 2	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	2,240,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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 12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	朝来市生野町新町字1丁目下筋1150番				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
	不整形 1:2.5	住宅 LS 2	店舗も見られるが一般住宅が多い住宅地域	南東10m国道	水道 下水	J R 生野 3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 80 m、南 70 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡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 基準方位 北 1 0 m 国道	交通 施設	J R 生野駅 北東 3km	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	旧来の国道沿道にあって、店舗も見られる住宅地域で、居住環境に影響を与える要因は特段見当たらないが、人口・世帯数の減少や高齢化の進行等の一般的要因を背景に、需要は先細り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	方位 形状	+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 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	同一需給圏は概ね但馬地域の既存住宅地域である。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、外部からの転入は少ない。不動産取引が少なく新規の供給もほとんどないため、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	駅から徒歩圏内にはない既存住宅地域で、付近に賃貸不動産は見当たらず、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 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 -9.0 交通 +9.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	養父 - 2	[98.8] 100	100 [100]	100 [99.2]	[102.0] 100	12,600			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 +4.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	養父（県） - 1	[94.6] 100	100 [103.0]	100 [168.0]	[102.0] 100	12,500			
(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] 高齢化や人口減少に加えて世帯数の減少が見られ、土地需要は減退しており、地価の下落が継続している。					
	前年標準価格	13,600 円/㎡		[地域要因] 古くからの既存住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られないが、空地や空家が目立ち、土地利用の低下が認められる。					
	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		[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	-7.4 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所, 朝来（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 2,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 20日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 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

Main evaluation table with 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) 公示価格とした, (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 data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
朝来（県） - 4	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印

鑑定評価額	4,570,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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 19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	朝来市和田山町林垣寺川1348番				②地積 (㎡)	394	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 60m、西 140m、南 80m、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 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡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 4.5m市道	交通 J R和田山駅 北西方 3km	法令 (都) (60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	市中心部縁辺に位置する一般住宅も混在する集落地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現状類似の状況で推移すると予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(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	二方路 0.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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	同一需給圏は概ね朝来市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者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。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みであり、特に集落地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	集落地域に位置し、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした価格	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	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	養父 -2	[98.8] 100	100 [100]	100 [105.6]	[100] 100	11,600					
(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	
	-	[] 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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。							
	前年標準価格 12,100 円/㎡			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。							
	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 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 -4.1%	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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 朝来 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 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) 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, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and designated land prices.

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 details for 朝来 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (9-10) detailing land characteristics, valuation methods, and comparative analysis.

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 details for 朝来 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,200 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price determination.

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. Row 1: 朝来（県）, -8, 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, 2,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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. Includes sections for: (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 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), (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, etc.)

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 major 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. Includes detailed descriptions of 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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes details for 朝来 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 33,500 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) [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) 公示価格とした, (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 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所, 朝来（県）, 9-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 331,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 令和 元年 6月 20日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 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) 規格外価格とした公示価格, (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