

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,500 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 multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and '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, 熊野不動産鑑定. Values include 香美（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,200 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, [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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 規格外標準地, (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, 熊野不動産鑑定. Values include 香美（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 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, [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 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
香美（県） - 4	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎 印

鑑定評価額	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	美方郡香美町香住区大野字浅井口 8 8 番 9 外				②地積 (㎡)	231	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 50m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 26.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8 m 県道	交通施設 J R 香住 南 5.3km	法令規制	対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動もないことから、今後も現状のまま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	9,100 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	同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は、同町内の居住者及びその親族が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。当該地域における需要は、人口減少や少子高齢化の進行等が顕著であり需要者が限定されることから弱含みで推移している。当該地域において不動産の取引件数は少ないため、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	付近に共同住宅等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が成熟していないため、有用な資料を収集することができず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。以上から、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、単価と総額との関連をも考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 規格外の価格を標準とした	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	新温泉 - 2	[ 97.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 102.8 ]	[ 100 ] 100	9,070													
(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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -5.0	交通 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	豊岡（県） - 8	[ 96.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.8 ]	[ 100 ] 100	9,120													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。														
	前年標準価格 9,400 円/㎡		[ 96.8 ] 100		[地域要因] 香住区郊外の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移している。														
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[ 100 ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率		年間 -3.2%	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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,700 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, (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, (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.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の角地, (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
香美（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	1,650,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 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 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 27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	美方郡香美町村岡区福岡字横町3 0 1番1				②地積 (㎡)	168	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						
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほか公益施設等が見られる集落地域	北6.5m県道	水道 下水	J R八鹿 22km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m県道	交通施設	J R八鹿駅 西方 22km	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	元々は旧村の中心集落であったが、現在は香美町中心部から遠く離れた一集落に過ぎず、特段の変動要因も見られないことから、今後も衰退的に推移し、地価も下落傾向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	9,800 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	同一需給圏は概ね香美町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は地元居住者であり、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ものも多く、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、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求め得なかった。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、さらに付近標準地並び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) 公示価格とした価格	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 +6.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 -2		[ 97.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 95.5 ]	[ 100 ] 100	9,760					
(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 -3.0 交通 +6.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	豊岡（県） - 8	[ 96.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 92.5 ]	[ 100 ] 100	9,840						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 香美町は、人口減少や少子高齢化を背景に、地価は総じて下落しており、回復が見込めない状況にある。							
	前年標準価格 10,500 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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				[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 -6.7 %	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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,300 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.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 10 columns: 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路, ⑪ 交通, ⑫ 環境, ⑬ 画地, ⑭ 行政, ⑮ その他.

Table with 10 columns: 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路, ⑪ 交通, ⑫ 環境, ⑬ 画地, ⑭ 行政, ⑮ その他.

Table with 10 columns: 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路, ⑪ 交通, ⑫ 環境, ⑬ 画地, ⑭ 行政, ⑮ その他.

Table with 10 columns: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.



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, 熊野不動産鑑定. Values include 香美（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, [平成 31年 1月] 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (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 descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.