

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
西脇（県） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原正秀 印

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2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	西脇市水尾町字佃 6 2 8 番				②地積 (㎡)	320	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (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	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北 7.5m 市道、東側道	水道 下水	J R 西脇市 5.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 130 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	土砂災害特別警戒区域の付近に位置する	街路	7.5 m 市道	交通施設	J R 西脇市駅 西方 5.9km	法令規制	「調区」(60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする戸建住宅地域で、今後もほぼ現状を維持し推移するものと予測する。地価は、当面、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	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	11,300 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、概ね西脇市及び隣接市町の主に市街化調整区域内の農家住宅を主とする住宅地域の圏域。需要者は近隣地域及びその周辺地域に地縁性を有する居住者に限定される傾向にある。市街地中心部からかなり離れた地域に所在する旧来からの住宅地域で、需給関係は総じて低調である。取引件数も少なく、かつ取引される価格帯も規模等によりまちまちで、需要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	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自用目的での取引が支配的であるため、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、自用目的で成約した信頼性の高い取引事例より求めた比準価格をもって、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 代表標準地 標準地番号	西脇 - 7	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 105.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	11,200	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 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西脇（県） - 6	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 117.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	11,300	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 -4.0 交通 +11.0 環境 0.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,300 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡		③ 変動状況		[一般的な要因] 人口は減少傾向が継続し、少子高齢化の進捗が顕著。地域経済は依然低迷を脱し得ておらず、不動産需要は弱含みな状況が継続している。 [地域要因] 集落色の濃い住宅地域で、当該地域に地縁性を有する居住者等に需要が限定される傾向や利便性に劣ること等から、需要は弱含みである。 [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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
	② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%												

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (西脇(県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第5分科会), 業者名 (氏名), 藤原不動産鑑定 (不動産鑑定士 藤原正秀 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月15日), (6) 路線価 (21,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月2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) 所在地 (西脇市高田井町字上掛田253番88), (2) 近隣地域 (東35m, 西25m, 南70m, 北90m), (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 (方位二方路), (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 (同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域の圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域等に賃貸住宅がほとんど見られず...), (8) 公示価格 (標準地 西脇 -3, 公示価格 24,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (加東(県) -5, 前年指定基準地の価格 42,300 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格 27,000 円/㎡, 変動率 年間 -3.0%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和2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, 藤原不動産鑑定. Includes address: 西脇（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 藤原正秀 印

鑑定評価額 10,100,000 円 1㎡当たりの価格 23,800 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 19,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,550 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, [令和 2 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, (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 2 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,100 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 16,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,200 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, [令和2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 report 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) 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.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 西脇（県） and 兵庫第5分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,400 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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.

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (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 location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 西脇（県） 5-2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 112,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,300 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別

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-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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.