

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes details for 佐用（県） and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,200 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

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) 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 佐用（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 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, 円/㎡, 1.1 倍.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 佐用（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, 5,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,900 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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, (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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 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, 1.1 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (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

Table with 5 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

Table with 2 columns: (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 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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (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

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) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動要因, (3) 変動状況

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes details for 佐用（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 (1,730,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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 (Range, Characteristics, etc.), (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 (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Change factors and rates).

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
佐用（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	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 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10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月25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						倍率種別

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	佐用郡佐用町三日月字三本松704番6				②地積 (㎡)	331	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 70m、西 50m、南 60m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 18.0m、規模 320㎡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	4m町道	交通施設	JR三日月駅 南東方 950m	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	周辺には空地があるものの、町内の住宅地需要等からこれ以上の熟成が進むことは期待できないため、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により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	14,500 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	同一需給圏内は佐用町及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は地縁を有する町内居住者であり、圏外からの転入者は少ない。幹線背後の住宅地域で、少子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、取引当事者が隣接ないし近隣の所有者に限られる傾向が強く、需給は弱含みである。取引される規模・形状等が多様であるため、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	周辺の土地の利用の状況から、自用目的の取引が中心である。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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +7.0		
	宍粟 - 2	公示価格	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [108.1]	[100] / 100	14,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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 +7.0			
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 町内の人口減少、高齢化の進行が著しく、割合は県下平均を大きく上回り、地域経済とともに不動産市場は衰退傾向にある。									
	■継続 □新規		前年標準価格 15,300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	-5.2%	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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 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 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.

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes details for 佐用（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 (5,040,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,600 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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, (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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes details for 佐用（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,850 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 multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 佐用（県）, 兵庫縣, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,300 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, 都計外, (その他).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (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.

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, 農家住宅地, 三方路, 0.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏内は佐用町及び周辺市町の農家集落地域。需要者の中心は地縁を有する町内居住者であり、圏外からの転入者は少ない。

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, 周辺の土地の利用の状況から、自用的取引が中心である。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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等か, ①-1対象基準地の検討, ③価格変動要因, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

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
佐用（県） 5-1	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	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月25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						倍率種別

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		佐用郡佐用町佐用字川向216番1				②地積 (㎡)	1,018	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 160m、西 150m、南 30m、北 40m		②標準的使用		低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 40.0m、奥行 約 25.0m、規模		1,000㎡程度、形状		ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	12m国道	交通施設	JR佐用駅 北方 780m	法令規制	都計外					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		34,000 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	同一需給圏は佐用町及びその周辺市町に存する商業地域若しくは商住混在地域。需要者は地縁性を有する個人事業者及び中小法人が大半である。近年は貸地を中心とする駐車場を備えた大型店舗等の進出により、旧来の店舗用地の売買需給は依然として弱含んでいる。取引件数が極めて少なく、取引される規模等も様々で、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。													
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用目的の取引が中心である。賃貸専用店舗や賃貸専用事務所といった経済合理性に適う収益物件がほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しない。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	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	+3.0
	上郡 5-1	公示価格	[96.7] / 100	100 / [100]	100 / [99.8]	[101.0] / 100	34,200		交通	0.0	環境	-5.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	たつの(県) 5-3	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	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	46,000 円/㎡	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [133.9]	[101.0] / 100	33,900		交通	0.0	環境	+24.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 町内の人口減少、高齢化の進行が著しく、割合は県下平均を大きく上回り、地域経済とともに不動産市場は衰退傾向にある。							
	前年標準価格		35,500 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		標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -4.2%		半年間 %										