

鑑定評価書（令和3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 (3,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,700 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, [令和3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 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) 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.

鑑定評価書（令和3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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,400 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3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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, 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 (Standard Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

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
宍粟（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	59,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月1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	宍粟市山崎町鹿沢字通り町127番11外				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	(都)1中専 (60,150)								
	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 50m、西 30m、南 15m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 11.5m、規模 195㎡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 6.5m市道	交通	JR播磨新宮駅北方 11km	法令	(都)1中専 (60,150)			
	⑤地域要因の将来予測	山崎町中心部にあって旧来より選好性の高い住宅地域であるが、周辺地域においては小規模開発による宅地供給が行われ、新興住宅地域との競合が予想されることから、地価はやや弱含み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	方位			0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	60,300	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	0.0						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-31.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0				
(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に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。利便性の良い閑静な住宅地域で、地元を中心に潜在的な需要が存する。一方、周辺地域で小規模開発が旺盛で、やや供給過剰気味である。地域における中心価格帯は土地は1,200万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸市場が成り立たない地域であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。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との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	宍粟 - 1	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [67.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	公示価格	41,600 円/㎡									交通	0.0	交通	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) - 3	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡									交通	0.0	交通	+3.0			
(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	③変動状況	[一般的要因] 山崎町中心部では宅地需要が認められる一方で、郊外では過疎化が進行しているため需要は先細りで、土地取引は二極化している。													
	前年標準価格	60,400 円/㎡		[地域要因] 鹿沢は地元を中心に根強い需要が存し、下落の程度は小幅であるが、人口減少や地域経済の低迷等により地価はやや弱含みである。													
	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。												
②変動率	年間	-1.0%	半年間	%													

鑑定評価書（令和3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. Values include 宍粟（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 28,000 円/㎡.

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3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 (5,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,800 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, [令和3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 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, (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 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宍粟 (県) -6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (株式会社 播磨総合鑑定), 氏名 (一色かつみ), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (令和 3 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 25 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 rows and columns: (1) 所在地 (宍粟市一宮町安積字下モ曲里 1 2 9 5 番 4), (2) 地積 (258 ㎡), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域), (6) 対面道路の状況 (東 5.5m 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 25km), (9) 法令上の規制等 (都計外, 土砂災害警戒区域), (2) 近隣地域 (東 60m, 西 40m, 南 200m, 北 100m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 16.0m, 奥行 約 16.0m, 規模 250㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (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 16,800 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。需要は弱く、売りたいとしても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。不動産取引が少なく、相続等に絡んでの取引など事情を含む場合が多く、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 (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成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、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した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、上記の通り鑑定評価額を決定した。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 宍粟 (県) - 2, 前年指定基準地の価格: 15,100 円/㎡), (10) 対準標準地の前年標準価格 (17,900 円/㎡), 変動率 (年間 -6.1%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和3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 (6,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 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) [令和3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 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3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 address details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 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) [令和3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 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 3 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 (2,790,000 円), 1m²当たりの価格, 10,200 円/m².

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 3 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 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) 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3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宍粟 (県) -10), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (氏名), 横山不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 横山重紀 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月1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) 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3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 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,150 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3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 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3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 宍粟 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,700 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (宍粟市山崎町山田字白光田204番11外), area (405㎡), and various valuation methods and market characteristics.