公示価格

②変動率 年間 -7.3% 半年間

円/mឺ

%

# 

								上和(県)	<u> </u>	七地一
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさる	ぎ鑑定所			
	上郡(県)	-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	吉田 兔	<u>b</u>		印
ĺ	鑑定評価額			7,240,000 円	1 m <sup>2</sup> 当	たりの価格			24, 300	円/㎡

鑑定	評価	額					7, 240,	000	円 1	m³当	たりの	D価格					2	4, 300 F	¶∕m³
1	基本的	的事項	I											(0)					_
(1)	価格問	寺点	ŕ	合和 3年 7月	1日	(4) 鑑	定評価	日		4	3年 3年	年 7月	5日	122	令和 3年 <b>8線価又は</b>			20,000 <b>[</b>	円 ∕ ㎡ 告
(2)	実地記	周査日	4	<b>令和 3年 7月</b>	1 2日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			価	倍率種別				п
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	: しての鑑定	評価												1		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1)		在及び地番5 住居表示」		赤穂郡上郡	丁上郡字刻	丸尾上	₹47	0番	2					②地積 (㎡)	(	298	9法	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の現況		TI A +	地の利	I III A	(6)接面	- '* o	る件:		7供給		\ な交通施	≣π L Λ	,	1 中専	
地	3/12	·1A	4) 敖地	ノ州の光が	状況	<u> 2</u> 071	-地のか	)HIV	0 按旧	山坦斯	3UJ1A)	久	D供和 D理施 G状況		の状況	政との		(60, 150)	)
			住宅		山相井	<b>           </b>	住宅が	(建	西6m町	<b>丁道</b>			k道	JR上種	HR		(そ)	の他)	
		1:1.5	W 2			医 心 ぶ住宅		<b>'Æ</b>						1.5km	117				
(2)	(1)範	i囲	東	10 m、西	0 m,	南	30 n	า. ส	t e	60 <b>m</b>	<b>(2)</b> ‡	票準的	使用	戸建住年	5地				
	3標	準的画地の	形状等	間口 約	15. 0	m,	奥行	約	20.	. 0 r	n,	規模		300	m <sup>*</sup> 程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない			往	j j	基準方位 町道	北	6 m	交通	J R <sub>-</sub> 1. 5km	上郡駅北	東方	法令	1 5	中専(60, 1	50)
			事項	 			路	<u>\$</u>				施設	1.014			規制			
		  域要因の  来予測	地域内に	二大きな変動 区に位置する	要因は無ため、地	いたと	め、当i 大きな	面は5 下落値	現状の住 頃向が今	環境 後も	が維持 続く t	fされ のと	るもの 思料す	 と予測す る。	<sup>-</sup> る。また	. 小学	校区と	して人気	が無い
(3) 聶	最有効使用の判定											(4) 5	対象基準	準地の	方位				0.0
		価の手法	列比較法	比準価格	<del></del>			24, 30	00 F	9∕m²	1	固別的	要因						
0	)適用		収益還え	元法	収益価格	i			/	F	¶∕m²								
			原価法		積算価格	i			/	F	9∕m²								
			開発法		開発法に	よる値	西格		/	F	¶∕m³								
(6) 市	「場の	特性	種川西側 人口動態	合圏は上郡町 別に位置する 気や地域経済 長々であるた	市街地周 の低迷に	辺でに	は小規札 圏内の	莫分詞 ひ住年	襄開発に 宅地需給	よるは全	住宅¤ 般的に	也供給; 1弱含。	内の居( が散見 みであ	住者が中 されるか る。類似	□心で、圏 ぶ、圏内は 以性がある	別外から は既成住 か取引件	の転入。 宅地域 数自体	者は少なり が中心でん が少なく、	い。千 あり、 、取引
함	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	いため収 選択して	Eを中心とす な	適用は断 比準価格	念したは信頼	た。近M 質性が記	雄地場 高く、	或や周辺 市場性	類似を反	地域に 映して	おいいる	ては自 ものと	用目的の 判断する	)取引が多	く、類	似性の	高い取引	事例を
(8)	- / <del>π</del>	① ■代表標	準地	標準地	2時 点	3	標準化	4	地域要	⑤個	別的	6対	象基準	地	標 往	路	0.0 地	街路	-2.0
公示	見 個 基 格	標準地番号	上非	<b>邶</b> -3	修 正	1	補正		因の比 較	_	因の 験		規準価 (円/n	시	16	<ul><li>通</li><li>環境</li></ul>	0.0 0.0 域要 0.0 因	交通 環境	+4. 0 -13. 0
公示価格を	-			- H						Щ	, <del>+</del> X		(1.15.11	1)			1.0	行政	0.0
æ 7.	۲	公示価格	22, 500	円/m²	100	-   -	$\frac{100}{101.0}$	і 1 г	100 88. 7		00 ]		24, 3	300			0.0	その他	0.0
(9)		① 指定基準		1.7	②時 点		標準化		地域要		別的	©\$ <del>1</del>	象基準	tth	その 煙 4		0.0 0.0 地	街路	+2.0
指定基準地	)\ :			1	修正	_	操工记 補正	_	因の比		因の		比準価		維		0.0 <b>域要因</b>	交通	-4. 0
基準	) A	1:	左用(県)	- 1				Ē	較	比	較		(円/m	1) 訳				環境	-13.0
地言	<b>†</b>	前年指定基			97. 2	-	100	,	100 85. 2 ]		00 ]		24, 2	200	行	ī政	0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検	円/m <sup>*</sup> 討	100	[	100 .		般的要因	]]	町内の		は減少値	傾向で高	その 5齢化率は	県平均			お、住
(10)	F Č	■継続 前年標準価	新規 格	26, 200 <b> </b>	∃∕m²		3				七地需	がんだい	おいてき	研型コロ	ナの影響	お表感	じさなし	' <b>'</b> o	
対象基準地の前	手票 検討	①-2基準地 点)である <sup>5</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表標準	♪ … 準地等と同	司一地	価格形成要因	] [地	域要因]					に他地域 している	で 移転し	たり、	統廃合	されてい	るため、
心の前が	手り	標準地番号		_∬水午心	- 円/m	ำ	要 因 の	[個]	別的要因	]]	個別的	J要因(	に変動に	はない。					

## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 上郡(県) - 2 **宅地-1** 

					工作 (717)	 -
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所		
上郡(県) —2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 5	勉	印

 鑑定評価額
 6,760,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 29,000 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	[令和 3年 1月]	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		<u> </u>	•		

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨													
(1) 基	· · · ·	在及び地番3 住居表示」等		赤穂郡上郡	町井上字中	道168番	5					②地積 (㎡)	(	233	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の現	況 ⑤周辺 状況	の土地の利	用の	⑥接面道	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況	施設との	(7)	2中専 (60, 150) の他)	
		1:1	住宅 W2		在来住 が混在 地域	宅と新興住	-	南西5m町	<b>丁道</b>		水道 下水	JR上和 1.3km	ß			. (2)	
(2)	①範	.囲	東	50 m、西	10 m、南	ī 10 m	、北	20	m ②村	票準的	的使用	戸建住宅	三地				
近飕	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約	14.0 m	、 奥行	約	17. 0	m,	規模		240	㎡程度	₹、 形状	: ほぼ!	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない		街	基町	準方位北 道	5 m	交通	J R 1. 3k	上郡駅北	方	法令	2 □	中専(60, 15	50)
			事項			路				施設	ž			規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	熟成した	た戸建分譲信 足因する住宅	主宅地域であ と地需要の但	 り、地域要 送迷により、	因に対地価値	大きな変は当面下	化はない 落傾向か	ため	う、現在	の住環境 思料する	0 0	まするもの	)と予測	する。少于	
(3) 晶	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地						(4)	対象基		方位				+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格			29,000	円/mឺ		個別的	安囚					
	の適用		収益還	元法	収益価格			/	円/mឺ								
			原価法		積算価格			/	円/mឺ								
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/mឺ								
(6) ī	市場の	特性	種川西伽圏内の伽	則に位置する 主宅地需給に	T及びその居 る市街地周辺 は全般的に弱 5円程度であ	!では小規模 ₿含みである	[分譲]	開発によ	る住宅地	也供給	合が散見	されるが	5. 人口	動能や#	1域経済(	の低米によ	<i>-</i> 9.
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	いため、	- 収益還元績 取引事例を持	ド見られるか 去の適用は断 采用して求め 鑑定評価額	f念した。近 られた比準	隣地 <sup>は</sup> 価格の	域や周辺 の信頼性	類似地域	なにま	おいては	自己使用	目的の	)取引が中	心であ	るため、類	頁似性
(8) 公示価格	規権格	①代表標標準地番号	.,.5	■標準地 郡 -2	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	個別的 要因の 比較	6 0	対象基準 の規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0. 0 +5. 0 -2. 0
	)	公示価格	30, 600	円/m²	[ <u>97. 1</u> ]	[ 100 [ 101. 0 ]	[ 10	02.9]	101.0 ]		28,	900		画地 行政 の他	+1. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	かっか	① 指定基準	<b>地番号</b> 生用(県	) - 1	②時点修正	③標準化 補正	4 地 因 較	の比	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境	+4. 0 -5. 0 -27. 0
地	ii ii	前年指定基		価格 円/㎡	[ 97.2 ]	[ 100 ]		100 [2. 1 ]	101.0 ]		28,	900		画地 行政 での他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対 4	軍ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		円/㎡	3		的要因]						は県平均 響は実感		高い。なぉ ハ。	ら、住
象基準地(	王票隼 西各等からの検討	①-2基準地点 点)である <sup>は</sup> 一代表標準	易合の検		準地等と同-	一地 個格形成要因6	[地域	要因]				町立の認 善が期待			年9月1	こ開園予定	官であ
前が	<del>声</del> 分	標準地番号 公示価格 ②変動率		-3.7 <b>%</b> 半	- 円/㎡ 年間	因 の %	[個別	的要因]	個別的	更因	国に変動	はない。					

## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

_	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		<u>эш</u> /С 11 11		0 1				上郡 (県)	<b>-</b> 3	宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさき	ぎ鑑定所				
	上郡(県)	<b>-</b> 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	吉田	勉			印

鑑定評価額2,430,000 円1 m³当たりの価格7,700 円/m³

# -		=	-0
基本	H۹	I¥	ш

(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	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	始称個人は信楽	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	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		赤穂郡上	郡町大	大枝新字	垣内:	5 0 8	番1					②地和 (m³)		(	316	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	 現況	⑤周辺 状況	lの土 <sup>‡</sup>	也の利	用の		道路の		⑦供給 処理施 設状況	接i		交通旅 状況	色設と	Ø	(その	「調区」 (60, 200) O他)	1
		台形 1.2:1	住宅 W 2			河川沿 と一般 る既成	住宅	が混在	宅す	北東4m	町道、三	三方路	水道下水	智頭急 1.9km	行著	<b></b> 李縄			( )	- 10)	
(2)	①範	囲	東	60 m、西	<b>5</b> 17	70 m、 [■	有	20 m	、北	10	0 m	2 標準	≛的使用	農家住	宅地	<u>h</u>					
近隣	3標	準的画地の刑	彡状等	間口 糸	约	19.0 n	n,	奥行	約	16.	0 m.	規	模	300	m	『程度、	. #	彡状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	<i>\</i> \			街	4	m町道		交	通 智頭 1.9	頁急行苔; km	縄駅	南方	法	:令	「調	<b>区</b> 」(60, 2	(00)
			事項					路				施	設				規	,制			
				家集落地 位置し、											思彩	する。		上予測	削する。	市街化記	調整区
(3) 量	是有効	使用の判定	農家住	宅地								(	(4) 対象基	基準地の		方路					+1.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				7, 70	0 円/	m²	個別的	的要因	Ė	形					0.0
0	D適用		収益還	元法	収	益価格				/	円/	m									
			原価法		積	算価格				/	円/	m²									
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円/	m²									
(6) 市	) <b>市場の特性</b> 同一需系 の法規制 からの事 少なく、			給圏は上り 制により 転入者は、 不均質	建物用	涂や建筑	延等に	制服みが	ゞあろ	ため. も	需要者0	つ節用	は同一	喜給圏内	の圧	·住者、	や批約	录者に	こほぼじ	限定され、	外部
100	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	いために信頼性に	場が未成 収益還元 が高く、 まえ、鑑	法の適 市場性	用は断急 を反映し	念した してい	。比準るもの	基価格)と判	につい  断する。	ては. 🖺	与該基	進地と同	引じ市街	化課		域内∂	り事例	前を採り	目してい	ろため.
(8)	B /II	① 【代表標	準地	標準地	-   -	時点		準化	_		⑤個別的		対象基 の規準	準地 ⑦	根	<b>≣</b>	街路		. 0 地	街路	0.0
公示法	見価格 1.1.1.1	標準地番号	F	:郡 -:		修 正	補	正		因の比 皎	要因( 比較	カ	の残争	직	標準化補	= ; ±	交通 環境		.0 域要 .0 因	交通 環境	-2. 0 +3. 0
悩んされ	-			.4117					1			_	(1.1)	1117	` I	_	画地		. 0	行政	0. 0
	5	公示価格	7, 950	円/mឺ		96.8	_	00 ]	[ ]	100	101.0		7	7,700			行政 の他		. 0	その他	0.0
(9) t≌ +	١١	① 指定基準	地番号			時 点		準化			⑤個別的		対象基 の比準	準地 ⑦	桿	臣 主	街路		. 0 地	街路	+8.0
指定基準地	5	木	目生(県	.) - 5		修正	補	正	型 動	の比	要因( 比較	カ	(円/	지	標準化補		交通 環境		.0 域 要 .0 因	交通 環境	+4. 0 +32. 0
基準 相	り 食 +				_				72		_	_	(1.1)	1117	] ]		画地	+2		行政	0. 0
地市	ነ	前年指定基		価格 円/㎡	-	95. 0	_	00 [02. 0]	[ 1	100 148.3	100		7	, 680			行政 の他		. 0	その他	0.0
		①-1対象基準	集地の検 □ 新規						[一般	设的要因			.口は減少 においっ							い。なれ	お、住
(10)	Εĥ	前年標準価格			000円/	⁄ m¹		3 /= ===				스테이 쓰는	1(040)	C 701 ± -	_ /	V / JIV 7	<b>日1</b> の人	COER		0	
(象基準	<b>丰票</b> 進 西各等い	①-2基準地点)であるは	が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地		一地	価格形成 変動状況	[地垣	<b>域要因</b> ]	地垣	成要因	に格別の	の変動は	ない	٥,					
地の前	各 等 ) \	代表標準標準地番号		標準地		_		要 因		刂的要因	] 個別	川的要	因に変動	めはない							
	•	公示価格 ②変動率		-3. 8 <b>%</b>		円╱㎡ 1	%	の			- 10%										

②変動率 年間 -6.3% 半年間

%

# 

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	上都(界)	<b>-</b> 4	七地一
上郡(県) —4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕			印
ΛΕΛ		0.000.000.00	a 2 1/2	+ 11 o l##		0.000	TT ( 2

		L416 (314)		1	六年小		八年初	<u>'</u>	14	-11	1 35/1	产业		щі	1.14	1					Hla
鑑冗	2評価	額				,	3, 380, 0	00 F	9 1	m³当 <i>t</i> :	こりの	)価格							8,	900 P	∃∕m <sup>®</sup>
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	,	令和 3年 7	月 1日	(4) 鑑	定評価日	3		令和	旬 3年	F 7月	5日	(6)路		和 3年 【価又は				F 1.1 倍	∄∕m² ±
(2)	実地記	周査日	4	3年 6月	17日	(5) 価	格の種類	Į		正常価	格			線価		音率種別				1.1 ][	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての鑑り	定評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		赤穂郡上郡	町野桑字	中河原	1119	2番						②地和 (㎡)		3	80	)	法令	上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現			地の利	用の	⑥接面	道路(	の状況	元 (7	供給	⑧主	要な:	交通施訂	ひとの		Ž	都計外	
					状汤	;							1理施 2状況	接	近の	状況		(	その	(4九)	
		1.5:1	住宅 W 2		のほ	「沿いに いに店 る住宅	農家住 舗等も ご地域	宅混	南東1	2m県道	、背面	/1	道	J R ± 6.4km	:郡					(害警戒	区域
(2)	①範	 i.囲	東 1	00 m、西	100 m,	南	150 m	、北	7	70 m	②標	標準的 <sup>·</sup>	使用	戸建住	宅地	<u>t</u>					
近	3標	準的画地の形	杉状等	間口 約	24. 0	m,	奥行	約	16.	0 m	, ;	規模		385	5 m <sup>2</sup>	程度、	形状	: 長:	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	. 1	2 m県	道:		交通	J R 6. 4k	上郡駅	北東	方	法令	+		部計外 害警戒	区域
			事項	 			路					施設	0. 110				規制				,
	<b>⑤</b> 地	  域要因の  来予測	播磨科	学公園都市。 過疎化等	へと通じる ことみ Wit	5県道 <sub>-</sub>	上郡末点の縮小の	線沿	いの在	来集落	   地域   継続	で、	当地域 下変す	に積極	的にレス	影響を	与える	よう	な地域	域要因ん	は特に
(a) E						X/III -	> 44D- 3 - 42	, 712 E	0 40 7	> С јш го	×/  <u>124</u> /  9 L	1		準地の		.方路	0				0.0
						女			8 00	00 円,	/m²		可多基 固別的	. –							
	(5)鑑定評価の手法 の適用		収益還		収益価権				6, 90		∕ ''' ∕ m <sup>²</sup>										
			原価法	<i>707</i> A	積算価権						∕ m²										
			開発法		開発法						∕ m²										
(6) F	市場の	特性	同一需線 は少ない 事者等を	給圏は概ね」 ハ。町縁辺が中心で、か	- 上郡町及で 部の在来賃 主宅需要に	バ隣接で 集落地は よ低調	 市町の住 或にあっ である。	っては 需要	域であ 少子化 の中心	ス 雲	更者	上 は同一 迷行 は引自(	一需給してお本が少	圏内の り、需 ないこ	 居住 要者 とや	者でほは世帯、取引	ぼ完結 分離に 事情を	し、 よる 内包	圏外 分家 付る	からの 住宅や 地縁者	伝入者 農業従 間での
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	町中心部は第出きられる。	部より遠いる 来なかった。 以上から、	在来集落坛 一方、耳 比準価村	也域にる 反引にる 各を採り	おいてに あたって 用し、地	は貸家 には自 地価公	需要が 己使用 示標準	無く、 目的が 地及ひ	経済 中心 指定	合理的で取り	的に賃 引価格 也との	貸事業 を指標 検討も	が成に価	り立つ 格水準 えて鑑	地域で を決定 定評価	はな する で 額を	いの のが- 上記	で収益値一般的での通りを	価格は と認め 決定し
(8) 公 st	見価	① 【【代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比	⑤個別 要团			象基準 規準価		標準 化補	街交		0.0	地 域	街路 交通	-6. 0 +1. 0
公示価格を	見価 格	冰牛地田力	上	郡 -4	19 II		rm III.	1	較	比較		(	(円/r		とは、	ショ 環		0. 0	域 要 因	環境	+18. 0
格も	ر	Λ = Iπ+h			F 00 0	7	100		100	F 10	0 1				ī	画		0.0		行政	-5.0
ر ج	_	公示価格	9, 850	円/m <sup>*</sup>	[ 96. 9 100	_	100	[ 1	100 .06. 4 ]	10	0 ]		8,	970		行 その		0.0	-	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	į (3):	標準化	<b>④</b> 地	地域要	⑤個別	削的		象基準		標	票 街	路	0.0		街路	+1.0
指定基準地	)\ )	木	目生(県	) - 5	修正	Ξ :	補正		の比	要团			比準個	··· Þ	1 7	交		0.0	域 要 因	交通	+7.0
基準	り 金		1 1 ()					較	ξ	比東	交	'	(円/r	ที) ปี	解し エ			0.0	因	環境 行政	+23. 0 -5. 0
地言	र्ने	前年指定基		価格 円/㎡	[ 95.0 100	_   -	100 102. 0 ]	Γ <u>1</u>	100 26.3	[ 10 10			8,	920		行	政	0.0	-	その他	0. 0
		①-1対象基準			1.00				验的要因	]] =	ロナ					<b>その</b> ないが	、長期				
(10) 対 象	手のの	■継続 前年標準価 ①-2基準地が		9, 500	円/m <sup>²</sup> 準地等と	同一地	③ 価 変 格 動	一批垃	<b>找要因</b> ]	い	る。					、過疎 、需要					
対象基準地の前	集 検	点)である <sup>は</sup> 【代表標準	易合の検		- <b></b>		価格形成要 変動状況									地価は					
の質	<b>等</b> ン	標準地番号 公示価格	各		円/	– m <sup>‡</sup>	めの	[個別	<b> 的要</b> 因	]] 個	別的	要因(	こ変動	はない	0						

②変動率 年間 -3.1% 半年間

%

# 

					上郡(県) 5 -	- 1 七地-1
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		
上郡(県) 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕		印
ᄶᅪ, ᄼᅼᇹᇎ/포ᄼᆄ		4 000 000 <b>m</b>	4 2 14	+ U © (##		. 400 EL 4 2

	-	上都 (県)		5-1	共	単	<i>&gt;</i>	<b>、</b>	1	D.	.石	小期	座 鑑 人	上上	四十	十个份						Elì	
鑑足	定評価	額				4, 360, 0			00 F	が当た	たりの価格								47,400 円/㎡				
1	基本	的事項		•						•													
(1)	価格	寺点	4	令和 3年	三7月 1	1日 (4)鑑定評価			1		令和 3年 7月 5			5日	(6)路	[令和 3年 1月] <b>路線価又は倍率</b>				39, 00	倍		
(2)	実地詞	周査日	4	3年	6月 17	17日 (5)価格の種類			正常価			格			禄一	線 路線価又は   価 倍率種別					10		
(3)	继宁	平価の条件	再抽	としての	继宁河	= <b>T</b> / <b>T</b>								10年往			''						
		キ価の条件 評価額の決定			<b>娅</b> 化計	Щ																	
(1) 基準地	T -	在及び地番			上尹代田丁田	 駅前177番外									②地積 92					9法令上の規制等			
		住居表示」等		<b>公小小</b> □□	匚石[12]	小颜(刊) 1 7 6 625								_		m²) (			)				
	③形	狀	④敷地の利用の現況			記 ⑤周辺の土地の利用				用の ⑥接面道路の状況			兄 (7	供給	(8)主 <sup>1</sup>	要な交	逐通施言	ひとの		近 近	<b>新</b>		
						状況				O 121   C 12			処	理施	接近の状況					(80, 3	(00		
														设状况					(その他)				
		1:1.5	店舗兼住宅					店舗兼住宅等 れる駅に近い 域		北西1	19m県道			道	JR上郡								
			W 3			商業地域							ľ	水	100m								
(2)	①範囲		東 25 <b>m、西</b>			10 m,		25 <b>m</b> .			•									,_, <u>a</u> _,_,			
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口		8.0	m、 !	奥行			.0 m.	. ;	現模			m²程度、		形状		長方形		`	
	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	201			街	1	9 m県	地		交通	J R 100m	上郡駅	北東ス	上東方		7	近商(80	300	)	
			事項	事項				路					施設					規制					
			亚出血	0年0日	) テ お缶 上山	hn ハキ	ム た 町:	並の区	(西) 事役:	细型区	·った n	<b>4</b> 1	1/年/4	が白ノ	ナクサ	1.1 -	アの電	冊 3 日	コムコ	z tihtet -	** フ	3.4.	
	⑤地域要因の 将来予測		少子高的	かん等の	影響に	也処分された駅前の区画整理 よる地域経済の縮小により				壁地区り地価	世価は下落基調で推			*性が良く仕宅地 *推移するものと			としての需要も見 予測する。			の地域(	W) &	) // - 、	
(3) 1	最有効	使用の判定	低層店舗	補住宅併	用地				(			対象基	準地の	集地の ない									
											,400 円/m <sup>*</sup>			固別的	. –								
						比準価格 収益価格				41,40													
						我益恤恰 積算価格					<u> </u>												
						開発法による価格																	
			同一需給圏は概ね上										左掛城 ⑤		亜老は	+₩ <i>二</i> /	h元に抽場を右		マ/田	レカル外	17	5 to Z	
			₩前一≅	等地であ	るが土	十地区画整理事業第			完了間もなり		地域ともあり、 規模や総額面か		周辺に	こは未	利用地	や青さ	青空駐車場為		く見り	られ店舗	等の	集積	
			価格帯に	で低い。 は取引件	一万で 数が少	、駅位ないう	を   を   を   を   を   を   を   を   を   を	好立地 規模等	によ	地規模 り様々	で見出	世な	い状治	七地と	る。	而安	も兄込	める垣	出収 ぐる	める。 荒	安0.	甲心	
		i格の調整 及び鑑定	取引に	あたって	は投資	採算性	の観点	より収	益性	に基づ	いて取	引佃	格を	央定す	ること	はなっ	く、自	己使用	目的の	のものが	中心	で、	
Ī	平価額	の決定の	態を反明	場の成熟	引事例	より試	算され	たもの	で、	その信	頼性は	高い											
(8)	理由	① 【 代表標		との検討						地域要			©+1	<b>会</b> 甘油	ŧ ⊥ιЬ	+200	独	<b>0</b> /σ	0 0 +	山 往	吹	0.0	
	規準とした	①  代表標標準地番号	<b>½地 ■標準地</b> 上郡 5-1		맨 (2	②時 点 修 正		③標準化 補正		回収安				象基準 規準価			標質性質量		0.0	型 街 交 交	路 诵	0. 0 -6. 0	
					1				車			比較		(円/r	ทำ) ไ	引補		環境		安		-28.0	
格をプ		公示価格	32,600 円/㎡		Г	96. 7	1 1	00		100	[ 100					正	正画		0.0		政	-2.0	
		ム水画石			_   -	100	-	$\begin{bmatrix} \frac{100}{100} \end{bmatrix}$			_		47,		500		行政その他		0. 0	その	他	0.0	
(9)						時 点	③煙	準化	<b>④</b> 抽	.域要	⑤個別	的	(E) \$1	象基準	E tith	標			0.0 ±	也 街	路	-3.0	
指 7	か		つの(県) 5-3			修正	補		_	の比	_	要因の		<b>比準</b> 位		が 単化補	交		0. 0 0. 0 0. 0	或 交		0.0	
指定基準地	D D	た~									比較			(円/r		マー浦			0.0			-3.0	
準地	険 討	前年指定基	<b>基準地の価格</b>		Г	98. 2	1 1	00		100	Γ 100	) ]				正	正 <sub>画地</sub> 行政		0.0	行 その		-2.0	
		45,000 円/m²			.   -			00 ]			_			47,			171 その(		0. 0	~ ()	16	0.0	
		①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 48,900								的要因						氐迷し	ている		引辺では ド郷 12 円				
(10)	<del>-</del> -					∕m²		3			舗展 いな		が散見され <b>'</b> 。		る。向	, =1	ロブ備	VノX地性	^^(/)算	シ警 は 跳	1土1比	. L (	
对 条	年標準価格等からの検討	①-2基準地2	が共通地		司一地	価 変 同一地 格 動 [地域要[				天] 駅北区画整理			を理済地区の駅前商業地域				なるが 利便性から仕宅地						
基準		点)である <sup>t</sup>	場合の検	討		集地等と同一地 格 形成			動 [地域要 伏 況								<sup>東地域である</sup> の多様性が見				フIL		
地位の	格 等	一代表標準 標準地番号	<b>基地</b>	標準均	e.	_		要因。															
前が		標準地番号	k <del>a</del>			— Ш /:-	2	め 川	[個別	的要因	[] 個	別的	要因り	こ変動	はない	0							