

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
新温泉（県） - 1	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	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美方郡新温泉町浜坂字秋葉台320番31				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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					
	1:1.5	住宅W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m町道	水道 下水	J R 浜坂 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 10 m、南 50 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡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 m 町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 1.3km	法令規制	(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	成熟した既成住宅地域で特に変動要因はなく、当面現状の住環境を維持するものと予測される。人口減少や高齢化の進行等一般的要因を反映し、今後中古住宅の供給が増加すると見込まれ、地価は弱含みと予測する。									
(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	28,800 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	同一需給圏は新温泉町を中心とした周辺市町の既成住宅地域の存する圏域と判定した。典型的な需要者は圏域内の居住者、地縁・血縁者、勤務先がある者が大半である。人口の減少や高齢化の進行、さらには地場産業の停滞等の影響のほか、低金利等を背景とした住宅建築促進政策の効果も薄い。地縁的選好性が強いうえ、少子高齢化の影響で取引自体が少なく、規模等も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	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、現実の取引価格に基づく実証的な比準価格は信頼性が高い。以上から、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	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 -4.0 交通 +5.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 - 1		[97.5] 100	100 [101.0]	100 [118.9]	[100] 100	28,800				
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	新温泉（県） - 2	[94.0] 100	100 [102.0]	100 [81.1]	[100] 100	28,600					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少・高齢化等を背景に地域経済は低迷しており、宅地需要は一般的に弱含みである。						
	前年標準価格 29,900 円/㎡				[地域要因] 既成の中規模一般住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないが、周辺の小規模開発による供給増が予測される。						
	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。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -3.7 %	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 新温泉 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,700 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) [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 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.

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
新温泉（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印
鑑定評価額	3,430,000 円	1㎡当たりの価格	7,000 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) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美方郡新温泉町千原字前田619番1外				②地積 (㎡)	490	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					
	台形 1.2:1	住宅 W2	山村農地に囲まれた旧街道沿いの農村集落地域	北西4m町道	水道 下水	J R 浜坂 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 110m、南 120m、北 90m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ台形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m町道			
	⑤地域要因の将来予測	町中心部よりやや遠い旧街道沿いの在来集落地域であり、特に大きな変動要因も見られないが、人口減少等による地域経済の衰退により、地価は引き続き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	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,000 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	同一需給圏は概ね新温泉町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。少子高齢化による労働力の減少や購買力の低下により地域経済は衰退し、町中心部でも空き家、空き地が増えつつある状況下で、街路条件等が劣る集落地域の需要は一段と弱く、需要者は隣接者や地元在住の近親者に限定される傾向にある。需要の中心価格帯は取引自体が少ないうえ、取引規模も様々であるため見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸家需要が無く、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であることから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目的が中心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。以上より、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て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 - 2	[96.7] 100	100 [101.0]	100 [116.4]	[100] 100	6,990					
(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 +1.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡（県） - 8	[96.6] 100	100 [100]	100 [121.2]	[100] 100	7,010					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地場産業の衰退、少子高齢化により地域経済は縮小しており、又、コロナ禍の地価への影響は少ないが、長期化による不透明感が存する。 [地域要因] 郊外の住宅が密集した在来集落地域に対する需要は一段と弱く、地価は継続して下落している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	7,500 円/㎡									
	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	-6.7%	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 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,300 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) [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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (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 4 columns: (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.

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 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued).

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 新温泉 (県) - 5, 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 (3,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,400 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, (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 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 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 新温泉 (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 (9,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,500 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 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. Includes detailed analysis of the property and market conditions.