

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 宍粟（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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 4 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) 規格外標準地, (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4年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 職業. Values include 宍粟(県), 兵庫県, 兵庫第7, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月10日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, [令和4年1月]路線価又は倍率, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per sqm, and market analysis.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 宍粟（県）, -3, 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, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,900 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
宍粟（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	7,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	宍粟市山崎町庄能字中井191番8				②地積 (㎡)	142	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200)								
	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 20m、西 30m、南 20m、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 12.5m、奥行 約 11.5m、規模 144㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路								
	④地域的要因の将来予測	田畑が残り宅地化の余地を残す住宅地域で、近年では新旧の建物が混在するようになったが、人口減少等を背景に住宅需要は低調であり、条件の劣る不動産の地価は弱含みで推移していくものと予測する。				交通施設	JR播磨新宮駅北12km	法令規制	(都) 1住居 (60,200)								
(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	50,000 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の住宅地域。需要者は近隣居住者や同一需給圏内居住者の世帯分離に伴うものが中心で、圏域外からの転入は少ない。世帯数の動向からも住宅需要は先細り傾向にあり、需給ともに低水準ではあるが均衡して推移していると思われる。中心となる価格帯は、土地で700万円～800万円程度、中古不動産でも同程度と思われる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内中心部に近接するも、賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低い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、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	宍粟 - 1	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [80.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,600	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 0.0 交通 +1.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	前年標準価格	円/㎡	②変動率	%	③変動状況	[一般的要因] 持家の着工は、弱い動きとなっている。貸家及び分譲住宅の着工は、底堅い動きを示し、先行きについては底堅く推移すると見込まれる。 [地域要因] 周辺地域では、宅地の分譲案件が見られる。 [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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 宍粟（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,600 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, [令和4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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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) (60,200), (その他).

Table with 5 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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね宍粟市内の住宅地域である。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中心で、定年退職後に手頃な中古住宅を購入する二次取得者も一部に見られる。

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, 標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, 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対象基準地の比準価格, 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, 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	たかアブレイザルオフィス
宍粟（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	4,100,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	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 60 m、西 40 m、南 200 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡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	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 25km	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	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	15,900 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、売りたいく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。								
	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/㎡											
(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	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(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	交通	環境	画地	行政	その他
	宍粟（県） - 2	[96.5] / 100	100 / [100]	100 / [87.4]	[100] / 100	15,900			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 16,800 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少等により地域経済は低迷しており、利便性の良い一部の地域を除き地価は弱含みで推移している。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。								
	②変動率		年間 -5.4 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 宍粟（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,400 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4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) 規格外価格とした, (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の検討.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 宍粟（県）, -8, 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, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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4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) 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.

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
宍粟（県） - 9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕
鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	宍粟市一宮町三方町字下垣内300番				②地積 (㎡)	274	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 150 m、西 60 m、南 100 m、北 240 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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	5 m市道							
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域で当地域に影響を与えるような地域要因は特に無いが、中山間地域においては人口減少、過疎化により地域経済は低迷しており地価は引続き下落基調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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,600 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の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。中山間地域にあっては少子高齢化や若年層を中心とした山崎地区中心部や市外への人口流出により過疎化が進行し、地域経済は継続して縮小しており不動産需要は弱い。需要の中心価格帯は地縁者間での取引が主流で又、取引規模等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アパート等の収益物件の建築を想定することが非現実的であることから収益価格は試算しない。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と認められる。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、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	宍粟 - 2	②時点修正	[98.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [149.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	9,650	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 +5.0 交通 +7.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	14,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宍粟（県） - 2	②時点修正	[96.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [143.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	9,660	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 +2.0 交通 +6.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	14,400 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 ■継続 □新規		前年標準価格 10,200 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 市北部の過疎地から利便性の高い山崎地区中心部への住み替え転居、若年層、子育て世帯の流出により地域活力の低下が見られる。										
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、一般的要因等の影響を受けて住宅需要は低調である。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間	-5.9 %	半年間	%												

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 宍粟（県）, -10, 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, 3,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,600 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, [令和4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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 宍粟市千種町岩野辺字尾崎1146番6外. (2) ①範囲: 東120m, 西140m, 南0m, 北40m. ②標準的使用: 農家住宅地. (3) ④地域的要因: 特記事項. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +2.0, 不整形 -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 5,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の農家集落地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農地の間に農家住宅が散在する地域であり. (8) 公示価格: 標準地番号 佐用 -1, 公示価格 4,350 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 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, 前年標準価格 5,800 円/㎡. ③変動状況: 変動率 年間 -3.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和4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 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,900 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4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) 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	たかアブレイザルオフィス
宍粟（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	宍粟市山崎町山田字白光田204番11外				②地積 (㎡)	405	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (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					
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 S4	中小規模の中低層店舗、事務所が多い路線商業地域	東15m国道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 110 m、北 120 m			②標準的使用	中層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 15m国道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 11km	法令規制	(都) 準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺にはドラッグストア等の小売店舗や市役所等の官公署が集積する交通量も多い市内屈指の商業地域であるが、人口減少、地域経済の低迷により地価は下落基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,800 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の商業地域。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人を中心とするが、一部に全国展開する事業者も見られる。大型商業施設への顧客流出、地域内消費の減少や、地方における経営者の高齢化、後継者不足等により中心市街地の空洞化が進み、閉鎖店舗や未利用地が増えつつある。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ事業用定期借地等の利用形態も多いことから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	自用の店舗等を主とする商業地域で、収益目的での取引はほぼ皆無であり、商業事業者向け賃貸市場の成熟度は総じて低い。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映した実証的な取引事例より試算されたもので、その信頼性は高い。以上から、比準価格を標準とし、収益価格を参考として代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、また単価と総額の関連も吟味の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宍粟 5-1		[99.0] 100	100 [100]	100 [74.6]	[100] 100	59,300				
	公示価格 44,700 円/㎡										
(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 -2.0 交通 +2.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの（県） 5-3		[98.6] 100	100 [100]	100 [73.0]	[100] 100	59,700				
	前年指定基準地の価格 44,200 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 60,700 円/㎡		③ 価格形成要因		[一般的要因] 景気は、持ち直しの動きが見られる。個人消費は持ち直しており、消費者物価はこのところ上昇している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域経済の縮小により地価は弱含みで推移している。						
	②変動率 年間 -2.0% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						