

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
神河（県） - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範

鑑定評価額	1,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	神崎郡神河町越知字川井374番1				②地積 (㎡)	285	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 100m、西 150m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	
	⑤地域要因の将来予測	中山間部の人口減少地域にあって価格水準は低位に沈む地域である。セカンドハウス等の奇特なニーズが散発的に生じて取引が成立する程度で、地域要因に格別の変動はなく当面は現状を維持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	5,000 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	同一需給圏は神崎郡の農村集落地域を包含する圏域と判定した。需要は極めて脆弱であり散発的に別荘需要等が見受けられる。更地を購入して建物を新築するような需要はなく、中古物件を購入後に手直して利用するニーズが中心である。この場合、ひと掴み数百万というレベルの大雑把な総額感で取引され借入れを伴わない場合のほうが多い。地上建物の状況により見込まれるリフォーム費用に大きな差があり、これらが取引価格に影響を及ぼしている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格が得られた。収益価格・積算価格は後記の理由により試算できなかった。近隣地域および周辺の取引は自己使用目的の取引が支配的であり、取引価格の水準が指標となり相場を形成し、価格決定されることが一般的である。よって、本件では比準価格を採用することが妥当と判断し、指定基準地価格からの検討を踏まえ、上記をもって鑑定評価と決定した。										
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 11,000 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [218.2]	[100] / 100	5,000					
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍は経済に打撃を与えたが、各種給付金、超低金利等が功奏して地価への明確な影響ははまだ見えない。						
	前年標準価格 5,100 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 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -2.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 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 陰山不動産鑑定. Values include 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,030,000 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, [令和 5 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 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) 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5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, 株式会社田中不動産鑑定. Row 1: 神河（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,900 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月4日, 正常価格, 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) to (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.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
神河（県） - 4	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩住 直彦

鑑定評価額	6,690,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	神崎郡神河町寺前字二本木 2 0 0 番 2				②地積 (㎡)	380	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 20 m、西 20 m、南 60 m、北 40 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 22.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.4 m 町道	交通施設	J R 寺前 350m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	寺前駅徒歩圏の旧来からの住宅地域であり、周辺で農地の宅地化も散見されるが、地域要因に変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。											
(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	17,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者は圏内居住者で圏外からの需要は少ない。寺前駅徒歩圏の一般住宅、農家住宅等が見られる旧来からの地域であるが、付近に利便施設は少なく、少子化や都市部への人口流出もあり、世帯分離等を起因とする地縁者間の取引が中心となっている。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	旧来からの住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの比較検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。												
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	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	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 11,000 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [62.0]	[100] / 100	17,600							
(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		③変動状況	[一般的要因] 町内人口の減少は継続しており、土地需要も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			[地域要因] 駅徒歩圏の住宅地域であり、特に変動はない。									
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5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, 合同会社城下町アプレイザル. Includes details for 神河（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,300 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5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 details table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,900 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, [令和5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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
神河（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	神崎郡神河町栗賀町字道ノ下416番1				②地積 (㎡)	427	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 80m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.5m、奥行 約 21.0m、規模 430㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	12m国道	交通施設	JR寺前駅東 4.2km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	店舗、公共施設、病院等が見られる国道沿いの商業地域であり、これらの集積により圏域でも一定の集客が見込まれる商業地域である。需要は総じて低迷しているが、将来的にも当面は現状で推移するものと予測する。											
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,400 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	同一需給圏は同町及び隣接周辺市町内の広域的な範囲の商業地域であり、特に同町内の商業地域と価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、十分な集客力を有する立地は限られており、需要に濃淡が見られ、これらが拡大傾向にある。近隣地域周辺は店舗、病院等が集積する等、圏域内での市場競争力は通常程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、比準価格査定においては同町内及び福崎町内の類似地域等より事例を収集、選択して試算した。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があると判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規格外価格とした	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	地域要因	街路交通環境行政その他		
	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	地域要因	街路交通環境行政その他		
	姫路（県） 5-16	[98.3] / 100	100 / [108.0]	100 / [83.3]	[100] / 100	32,200							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 32,900円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地方都市内にあり、収益性を見込める立地条件、施設は限定され、既存商店街やスポット的な商業地では総じて衰退傾向が顕著である。							
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、特段の地域要因の変動は認められない。							
	②変動率		年間 -1.5%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							