

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
養父（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月7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	養父市八鹿町八鹿字大森2 8 3 番1 外				②地積 (㎡)	348	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												
	1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東5m市道、南側道	水道 下水	J R 八鹿 590m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 80 m、北 80 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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 八鹿駅南西方 590m	法令規制	(都) (70, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成しており、当面は旧来の街並みが残る現状の環境を維持するものと予測する。人口減少等の一般的要因に加え、やや劣る周辺街路への連続性等により地価は当面下落基調で推移すると予測する。																
(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	方位角地	+1.0 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入者は少ない。少子高齢化の進行により需給は総じて弱含みであり、また、街並みの古い既存住宅地であることから、選好性が劣り、地価は下落基調が継続している。また、類似性のある取引件数自体が少なく、取引規模も様々であるため需要の中心価格帯は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	集落色がある既存戸建住宅地域内に位置し、貸家需要が無く賃貸市場が未成熟のため、収益価格の試算を断念した。価格形成要因から勘案すると基準地が属する地域は快適性を指標とする自己使用目的の取引が支配的であり、同一需給圏内の類似地域における取引事例から導いた比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、地価公示標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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	養父 - 1	②時点修正	[99.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [135.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,500	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 0.0 交通 -2.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	23,000 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	[] 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	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	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均と比較して高く、不動産需給は総じて弱含みである。											
	前年標準価格		17,700 円/㎡		[] 100		[地域要因] 街並みが古く、道路幅員が狭い箇所があり、周辺地域と比較して選好性はやや劣る。											
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	標準地番号	-		[] 100														
	公示価格	円/㎡		[] 100														
	②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和6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: 養父（県）, -2, 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, 4,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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6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) 基準地: 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. (2) 近隣地域: ①範囲, 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. (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) 公示価格とした: 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. (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. (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.

鑑定評価書（令和6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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,300 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6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) 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6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, 株式会社三貴不動産鑑定. Row 1: 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,500 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6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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
養父（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小南貴子
鑑定評価額	2,230,000 円	1㎡当たりの価格	7,650 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	養父市浅野字沢田156番1				②地積 (㎡)	291	⑨法令上の規制等	都計外									
	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 90 m、西 160 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	9 m市道	交通施設	J R養父駅西方 7.3 km	法令規制	都計外									
(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	角地	+3.0	台形	-2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,650 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	同一需給圏は養父市及び周辺市町における住宅地域の圏域。需要者の中心は地縁者が多くを占め、圏外からの転入者はほとんど見られない地域である。農家住宅、一般住宅が見られる集落地域であり、当該地域における宅地需要は弱含みで推移している。当該地域において取引が少なく、また、個性も強いいため、中心価格帯を見いだすことは困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅を中心とする住宅地域にて、賃貸物件は見られない地域であるので、収益還元法の適用を断念した。当該地域は自己所有目的に取引される既成住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	養父 - 2	② 時点修正	[99.1] 100	③ 標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[146.4]}$	⑤ 個別的要因の比較	[100.9] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,650	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 -8.0 交通 +4.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養父（県） - 3	② 時点修正	[99.1] 100	③ 標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{[70.5]}$	⑤ 個別的要因の比較	[100.9] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	7,590	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 -1.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	5,350 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 養父市における宅地需要は、人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等の影響により、下落基調が継続している。											
	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]		地域要因に格別の変動はない。市中心部から離れた集落地域にて、当該地域の地価は依然弱含みで推移している。											
	② 変動率		年間	-0.6 %	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6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
養父（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小南貴子
鑑定評価額	8,760,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	養父市八鹿町八鹿字馬場1808番5外				②地積 (㎡)	273	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 120m、南 70m、北 60m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡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	6m県道	交通施設	JR八鹿駅南西方 1.7km	法令規制	(都) (70,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 台形 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 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	同一需給圏は養父市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域の圏域。需要者は圏内の個人事業者や中小事業者等が多く、圏外からの需要はほとんど見られない。幹線道路沿いの店舗や大規模店舗等の影響もあり、繁華性、集客力は低い地域である。当該地域において土地取引は少なく、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は小売店舗、住宅等が建ち並ぶ従来からの商業地域にて、需要者の多くは同一需給圏内における取引価格の水準を重視する傾向にある。当該地域において賃貸市場は成熟していないため収益還元法の適用は断念した。比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用しており、市場の実態を反映する価格を求められた。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	養父 5-1	[99.1] 100	100 [100]	100 [116.7]	[100] 100	32,300				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	豊岡（県） 5-4	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 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 +7.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	36,000 円/㎡	[98.1] 100	100 [100]	100 [110.2]	[100] 100	32,000				
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 養父市における宅地需要は、人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等の影響により、下落基調が継続している。						
	■継続 □新規		前年標準価格 32,300 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。繁華性の低い商業地にて、当該地域の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		[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	-0.6%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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: 養父（県） 5-2, 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, 4,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 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6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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.