公示価格

年間 -0.4% 半年間

②変動率

円/㎡

%

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

新温泉(県) **-**1 **宅地-1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社ミエコーカンテイ

	新	行温泉 (県)		- 1	兵庫	丰県		兵庫第	第 7	E	6名	不動	産鑑	定士	金子	٠.,	修二					
鑑定	2評価	額						4, 990,	000	円 1	l m³当	たりの	の価格	<u> </u>				•		27	, 400 F	Ŋ∕m³
1	基本的	的事項																	,			
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	i日		令	和 6	年 7月	月 3日	(6) 路		介和 6年					円/m [*]
(2)	実地記	調査日	٥	令和 6年	6月 27	'日	(5) 個	格の種	類		正常信	西格			線価		泉価又は 倍率種別				1. 1 f i	告
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価												<u>- </u>	1			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 の要旨																		
(1)		f在及び地番並		美方郡親	「温泉町	[浜坂]	字秋勇	美台32	0番	3 1					②地科		13	32	(6	9法令	たの規	制等
基準地		住居表示」等		 の利田の	TE 20	© EI	π ω-	LILAT	u = _	@+#=	ᅩᆇᇝ	ОТ :	п .	⊕/# 4∧	(m²)		∖ ★¥	n I. A	,		(都)	
吧	③形	/1 X	4) 叛屯	の利用の	'玩沉	状況		上地の和)HIO)	の技し	面道路	·071/\;	:	⑦供給 処理施			交通施記)状況	ξ		((70, 200))
											m-a\\\		İ	設状況					((その	他)	
		1:1.5	住宅 W 2					一般住年 主宅地域		北西6	im町道			水道 下水	J R 涯 1. 3km							
(2)	(1)節		東	90 m、 🗷	5 1	0 m,	南	50 r	n、北	. 1	20 m	② 	票準的	り使用	戸建住	宅:	地					
	3標	 『準的画地の刑		間口:		11. 0		奥行	約	16	6.0 m	1 -	規模		18	0 r	 n²程度、	形状	ほ	ぼ長	 方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	\ \ \			í		基準方位 3 m町道			交通		浜坂駅	南月	東方	法令		(都	(70, 2	(00)
13%			事項					5	各	7 111. 1, 7,5	<u>-</u>		施設	1. 3k	m			規制	! ! ! !			
				-										1								
	⑤地 将	!域要因の 来予測	宅地域で景に、住	特段の 宅需要	変動要は弱く	因は、地	見られる	ず、当 含み傾	が 質向に推	の住り	環境を るも⊄	*維持	するも ·測する	のと思 。	われ	いる。人	口減少	や高	齢化	等の一般		
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基		-	方位					0.0
		価の手法	取引事	I 例比較法	比	準価格	ŕ			27, 4	00 F	∃∕m³		個別的	要因							
"	D適用	i	収益還	元法	収	益価格	ŕ			/	F	∃∕mឺ										
			原価法	;	積	算価格	ŕ			/	F	∃∕m [*]	:									
			開発法			発法に				/		∃∕m [*]										
(6) 市	「場の)特性	にあっ	給圏は概 ては街路	条件や	住環境	は良	く、地	元に地	地縁のあ	る子											
			産の取	引自体が	少なく	中心と	なる	価格帯	は見出	は難い	, ,											
		i格の調整 及び鑑定	周辺の	土地の利	用の状	況から	、中	規模の	一般住	E宅が建	ち並ん	ぶ住宅	三地域	であり	、敷地	規模	莫が小さ	く経済	合理	性を	有する中の対象	レ益物 たまち
彭	1244	の決定の	するも	架を忠足 のと判断 踏まえ、	した。	よって	`比準	価格を	標準に	1、前年	いした。	の各変	型 「動要	因を分	新和圏 析し、	さら	の印場表	悪を以標準地	並び	に指	が説得え	かを有 也との
(8)		① □代表標		標準地	_	時 点		標準化			5個	別的	<u>(6</u>)\$	村象基準	抽		標街	路	0.0	地	街路	-4. 0
公示価格を	見価	標準地番号	-,			修正		補正		因の比		因の	Ø	D規準低	格		準 化	通	0.0	域要因	交通	+5.0
価格し	- "		新温	温泉 -	1					較	比	較		(円/r	n [†]) $^{\frac{1}{1}}$	₹ ;	補 環 正 _画		0. 0 +1. 0	因	環境 行政	+13. 0 0. 0
を f	=	公示価格		,	. -	98. 9	- 1	100	_	100		00]		97	300		行	_	0. 0		その他	0.0
(0)			31, 800	円/m		100		101. 0		113.9		00					その		0.0			
(9) 指 <i>t</i>	יו	① 指定基準	地番号			時点 修正	3)標準化 補正	-	地域要 図の比	多個	別的 因の		付象基準 Ͻ比準価	地格		標質準交		0.0	地 域	街路 交通	-4. 0 -4. 0
定基基) D	新溫	温泉 (県	具) - 2				ımı		交	比			(円/r	i格 pr n) ii	· 号:	補環		0. 0	域要因	環境	-17. 0
指定基準地	矣 讨	前年指定基	進地の)価格	Г	98. 2	1	100		100	Γ 1	00]				-	正画		+2.0		行政	0.0
		19 1 1022		円/m ^t	. -	100		102. 0] [76.5		00		27,	600		行 その		0.0		その他	0.0
		①-1対象基準			I				[— 舟	段的要2							と率は県 きが寄せ				上回る。	町の
(10) 対 st	ξò	■継続 前年標準価4	新規 各		500円/	′mื		③ /≖ #	-		,	八口仍	*小! 邪	、19生	爬水(⊆	>9 11	7.1/4.11.16	.J40 C	4・2	0		
象地	#票集団	①-2基準地点	が共通地	也点 (代表	標準地		司一地	価格系	と カ[地均	或要因]							い。周辺:					
準備地	 	点)である場合 代表標準		英討 標準地	1			成形	2		F	時の人	、口が	安定的	に推移	し	ており、「	町内で	は稀	有な	地域でる	ある。
対象基準地の前	手り	標準地番号				_ 	. 2	山格形成要因の	[個兒	别的要团	5] (固別的	与要因	に変動	はない	0						

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

新温泉(県) - 2 宅地-1

				101 mm21c (210)	 -
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定綜合事務所	
新温泉(県) -2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	

 鑑定評価額
 3,960,000 円
 1 m³当たりの価格
 21,500 円/m³

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	[令和6年1月]	円/m [*]
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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															
(1) 基		「在及び地番』 「住居表示」等		美方郡新温	泉町諸寄字	岡29	0番1					②地積 (㎡)	(184)	9法令.	上の規領	制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現況	況 ⑤周辺 状況	1の土地	_ ,の利用	の ⑥接面	面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通 の状況	施設との	か		(都) 0,200)	
		1:2	住宅 W2			宅、農 混在する			n町道		水道 下水	JR諸智 370m	र्झ			(C - >)	<u> </u>	
(2)	①範	通	東	50 m、西	50 m、F	 有	50 m,	北 5	50 m ②模	票準的	的使用	戸建住宅	三地					
近咪	3標	標準的画地の飛	沙状等	間口 約	10.0 n	n、	型行 約	1 8.	.0 m.	規模	į	180	㎡程度	隻、 形	状 長	方形		
近隣地域	4地	地域的特性	特記事項	特にない			街路	基準方位 4 m町道	:4L :	交通施設	370m	諸寄駅北	方	法:		(都)	(70, 20	0)
	<u> </u>			 				<u> </u>			- 1							
		地域要因の f来予測	漁港背後 た、低記	後の既成住宅 調な住宅地需	≧地域であり 県要を背景↓	 特段 地位 	との変重 ਜ਼は弱∈	加要因は認 含みで推移	められず、 すると予測	今後 側する	发も現況 る。	類似の状	:況で何	停滞的に	推移。	すると予	う測する)。ま
(3) 聶	是有效	か 使用の判定	戸建住宅	芒地			<u> </u>			(4))対象基		方位					+2.0
(5) 銀	監定評 D適用	呼価の手法	取引事	例比較法	比準価格			21, 50	00 円/m²		個別的	安囚						
	ノルシハコ	'	収益還	元法	収益価格			/	円/㎡									
			原価法		積算価格			/	円/mឺ									ļ
			開発法		開発法に。	よる価格	各		円/㎡									
(6) 市	市場の		ない。 楽	給圏は概ね親 新温泉町にま こあって、標 事者が地縁者	aいては. t	北域経済	沓の低り	米や人口減	少及び少子	- 高崩	冷化等	慢性的な	社会間	引題を背	暑に霊	喜給関係	私は弱さ	えみの
- 船型	検証	E及び鑑定 質の決定の	は自用目反映した	場が未成熟で 目的の取引か た比準価格の 定評価額を上	が中心であり り説得力は語	り、需要 高い。従	要者は促 並って、	を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	 たない地域 指標に取引 の検討も路	してまります。 というである。 というでものである。 というでものである。 というでものである。 というでものでものでものでものでものでものでものでものでものでものでものでものでもので	あるため 意思決定 え、単価	 、収益還 を行うこ と総額と	量元法の とが一 この関連)適用は 一般的で 車に十分	断念しあるご留意の	した。市 ことから ひ上、り	万場におっ、市場 と準価格	 3いて 計性を 各を以
(8)	- A	① 【代表標	準地	標準地	②時点	3標2			⑤個別的		対象基準 の規準価	地(7)	標準	街路		地域	街路	0.0
公示	^混 [標準地番号	新温	泉 - 1	修正	補工	E	因の比 較	要因の 比較	,	の規準値 (円/r	内	標準化補	交通 環境	0.0	**	交通 環境	+9. 0 +36. 0
価し	規格とした		わ (皿.)	· 1		-		#X 	JL-FX		(F)/ i	11) 11/	伸正	^{環境} 画地	+1.0		^{環境} 行政	0.0
	Ξ		31, 800	円/mឺ	[98.9]	[101		100 [148. 2]	[102. 0] 100		21,	400	7	行政	0. 0 0. 0	1	の他	0.0
(9) 指定基準地	いこの	① 指定基準	地番号	-	②時点修正	③標 ² 補I		④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準 の比準値 (円/r	格内内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通環境	
华 的	寸	前年指定基	፟≰準地の何	価格 円/m ^²	[]	10	00]	[100]	[]					画地 行政 その他		7	行政 の他	
(10) 年標準価格等が	手票 集画各	①-1対象基準 ■継続 前年標準価析 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地 場合の検	21,900 点(代表標		佰	3 変	一般的要因 地域要因]	ており 特に大	、有	有効需要	化率は県 は減少し 因は見ら る。	ている	.				
の領		標準地番号 公示価格 ②変動率		-1.8 % 半3	- 円/㎡ 年間		対 の [1	個別的要因]] 個別的	要因	日に変動	はない。						

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

倍率種別

			_ _ 	•			新温泉(県	() - 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 伊原鑑	註定綜合事務 原	f		
新温泉(県)	- 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	•		
鑑定評価額			3,060,000 円	1 m ² 当	たりの価格			6, 250	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 6年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 6年 7月 3日	茂冬	6年 1月]		円/㎡
/0) = 11-3 = 0	A= 0F	6 F 0 F F	/F) /正松 の1手半	— 244	Iπ +b	│線│ 砕粽伽	又は倍率	1. 1	倍
(2) 実地調査日	令和 6年	6月 25日	(5)価格の種類	正常	Ш 恰	価 倍落	조 種別		

											口午性	ניני			
(3)鑑	定評価の条件	更地。	としての銀	定評価											
2 鑑	定評価額の決定	の理由の	D要旨												
``'	D所在及び地番5 「住居表示」等		美方郡新	温泉町千原字	前田619	番1外				②地積 (㎡)	(190	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現	見況 5周辺 状況	の土地の利	用の ⑥接	 面道路 <i>0</i>	 D状況	⑦供給 処理施 設状況		── な交通施 の状況	設との	(7)	都計外の他)	
	台形 1.2:1	住宅 W2		山村農 旧街道 落地域	地に囲まれ 沿いの農村	/	4m町道		水道下水	JR浜5 11km	反		土砂	災害警戒	区域
	D範囲		10 m、西		-		90 m		的使用	戸建住宅					
近隣地	3標準的画地の肝	杉状等	間口約	-)、 奥行		0.0 m.	. 規模	i		㎡程度、	形状	台形	الما الحساس	
地域	争地域的特性	特記 事項	特にない	· ·	往路		旦	交流施調	11km	浜坂駅南 I	方	法令規制	土砂	都計外 災害警戒	区域
Œ	助域要因の 将来予測	旧街道泊また、賃	- 沿いの集落 集落地域で	序地域であり、 であることから	特に大きな	な変動要因 間で、地価	は見受けは弱含み	られず、 で推移	、 今後も すると子	現況類化	以の状況で	:停滞的	に推移	すると予	則する。
	有効使用の判定	戸建住生	宅地						l) 対象基 個別的	-	台形				0.0
	と評価の手法	取引事	例比較法	比準価格		6,	250 円/	∕ m [†]	ш,,,,,,						
		収益還	元法	収益価格		/	円/	∕ m¹							
		原価法		積算価格		/	円/	∕ m¹							
		開発法		開発法によ	る価格		円/	∕ m [†]							
	まななのである。	圏外からる需要します。	らの転入者 も減少し、 また取引当	3新温泉町及で 育は少ない。 / 外部からの車 4事者が地縁者	、口減少等を 云入も見込み 音に限定され	と背景に住 分難く、需 れた恩恵的	宅地需要 要は低調 な取引も	が弱含。 である。 多く、	みの状況 。取引自 中心とな	!下におレ 体が少な :る価格帯	いて、特に よく、取引 持は見出し	集落地 される 難い。	域では規模や	世帯分離 形状等も	等によ 様々で
- h	算価格の調整 検証及び鑑定 亜額の決定の 由	は自用した	目的の取引 た比準価格	やで、経済合理 が中心であり 好の説得力は高 鑑定評価額を)、需要者に 高い。従って	は価格水準 て、標準地	を指標に 及び指定	取引の;	意思決定	を行うこ	ことが一般	的であ	ることフ	から、市場	易性を
(8)	_ ① □代表標	準地	標準地	②時 点	③標準化	④地域要	图 多個別	的 ⑥	対象基準	地 ⑦	標 往	路	0.0 地	街路	+3.0
公規示準	価 標準地番号 格		4.	修正	補正	因の比		107	の規準値	"'" 内	15	通 (0.0 <mark>域</mark> 要 0.0 因	交通	0.0
公示画洛を		新温	泉 -2		1	較	比較	Ž .	(円/၊	m [*]) 訳	_		0.0 因 1.0	環境 行政	+14. 0
をた	公示価格	7, 500	円/㎡	[98.9] 100	[100 [101.0]	100] [100		6,	260	_	政	0. 0	その他	0. 0
9) 指定基集地からの検討	① 指定基準	地番号 豊岡(県) - 8	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	_	の	対象基準 の比準値 (円/I	格 内	準 交 環	通環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+1. 0 0. 0 +27. 0
华 (英 地 討	前年指定基		価格 円/㎡	[98.8] 100	[100]	100 [128. 3)]	6,	240		ī政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 年標準価格等か	①-1対象基準 ● 継続 ・ 前年標準価: ・ ①-2基準地/ 点)であるは ・ 一代表標準 標準地番号	□新規格 が共通地 場合の検 単地 □	l 6,4(点(代表)0 円/㎡ 標準地等と同 [.]	3 価格形成要因の変動状況	[一般的要	て] 特 限	おり、 ² に大き 定的で ²	有効需要 な変動要 あり、一	!は減少し !因は見ら	平均を大 ている。 かれない。 は等とも相	集落地	域におい	ハては需要	要者が
	ムハ川山ヤ		-2. 3 %	<u>円/㎡</u> 半年間	%		= 1		,. ,.,	0					
						1									

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

新温泉(県) **-**4 **宅地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定綜合事務所		
新温泉 (県)	- 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人		
鑑定評価額			2,280,000 円	1 ㎡当	たりの価格	15, 800	円/mឺ

1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 [令和 6年 1月] (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 3日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(3) 釗	監定評価の条件	更地	としての鑑定	評価											
2 \$	監定評価額の決定	の理由	の要旨												
,	①所在及び地番豆 「住居表示」		美方郡新温	泉町栃谷字力	大庭282番	1			_	也積 n ⁱ)	1	44	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④ 敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺(状況	の土地の利用	の ⑥接面	面道路の状況	兄 ⑦供 処理 設状	!施 排		な交通施設 の状況	没との	(7)	(都) (60, 200) の他))
	1.5:1	住宅 W2		、店舗化	老、一般住宅 并用住宅が混 主宅地域	4	丁道、北側道	水道下水		浜坂 KIM	र्रे				
(2)		東	40 m、西	50 m、南	170 m,	北 14	40 m ②標	標準的使用	用 戸建	住宅	地				
近隣	3標準的画地の 月		間口 約	14.0 m	、 奥行 糸	5 12	.0 m,	 規模	1	170	m²程度、	形状		**************************************	
†#h	④地域的特性	特記	特にない		街	8 m町道	i I		R浜坂.8km			法令	(=	部)(60, 2	00)
		事項	 		路	 		施設				規制	1 1 1 1 1 1		
	⑤地域要因の 将来予測	中心部 る。ま	の縁辺に位置 た、集落的色	置する在来住 色彩が強く、	宅地域であり 外部からの)、特段の 伝入は見込	変動要因は.み難く、地	見受けり 1価は弱さ	られず、 含みで推	今後 移す	も現況類 ると予測	似のり	:況で推	移すると	予測す
		戸建住							总基準地 引的要因	の	角地				0.0
	定評価の手法 適用	取引事	『例比較法	比準価格		15, 80	00 円/㎡		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						
	~~	収益還	是元法	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/mi								
(6) 市	場の特性	ない。 状況下	給圏は概ね業 新温泉町にま にあって、標 引当事者が地	らいては、地 標準地の存す	域経済の低達 る地域は集落	坐や人口減 客的色彩が	:少及び少子 :強い在来住	・高齢化等 空地域で	争、慢性 ごあり、	的な 選好	社会問題 性は低く	者で、 を背景 需要は	圏外か とに需給 は弱い。]	らの転入 関係は弱 取引自体	者は少 含みの が少な
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	は白用	場が未成熟で 目的の取引か た比準価格の 比準価格を以	5中心であり	需要者は値	₩格水進を	指標に取引	の意思活	中定を行	うこ	とが一般	的でぁ	っること	から、市	場性を
(8) 公示価格な	① ■代表標 . 価標準地番号		□標準地 手美 -1	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		基準地 準価格 /㎡)	⑦内訳	準 化 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0 要因	街路 交通 環境	
格した	公示価格	20, 900	円/m²	[98.9] 100	[100]	100 [130. 9]	[100]		15, 800			地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 温泉(県		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		基準地 準価格 /㎡)	⑦内訳	補環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-6. 0 -5. 0 +49. 0
地 討	前年指定基	基準地の 21, 900		[98.2] 100	[100 [102. 0]	100 [133.1]	[100]		15, 800		止 画 行 その	政	+2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 の ② 2 * * * * * * * * * * * * * * * * * *	□新規 格	見 16, 100		③ 価 変	一般的要因	ており	、有効需	言要は減	少し	ている。			高水準で	
対象基準地の前年標準価格等か	検点)である。 一代表標準 標準地番号	場合の相 ^{集地}	也点(代表標 検討 ──標準地	-	形状现要因	地域要因] 個別的要因	地需要	は低調では低調で	 である。		4 n/t n ,°	一板的)安囚寺(を背景に、	, 住毛
	ムバ川山	各 年間	-1.9 % 半4	──円/㎡ 手間	%					-					
	© 741	7 10-4			-										

②変動率 年間 -1.5% 半年間

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

新温泉(県) **-**5 **宅地-1**

		基準地番	提出	出先	所	属分科	会名	為	美者名	株式	会社	ミエコ・	ーカン	テイ		III./JC (.2117			<u>.</u>		
	親	「温泉(県)		- 5	兵庫	車県		兵庫第	7		氏名	不動	声鑑	定士	金子	ř 1	修二					
	と評価						(3, 470, 0	000 F	}	1 ㎡当	たりの	の価格	Ž						33	3,000 P	9/m²
		的事項						_							(6)							TI / 11.2
(1)	価格田	寺点 ——————		令和 6年	- 7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価日	3		f	予和 6	年 7月	3日	(6) 路 線		介和 6年 泉 価又は				1.1 倍	<u>ዛ ∕ ㎡</u> ቋ
(2)	実地詞	周査日	f	育和 6年	6月 27	7日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			価		倍率種別				1.1 1	<u>- </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価													•			
	T _	評価額の決定													_		ı					
(1) 基		f在及び地番ュ 「住居表示」等		美方郡親	所温泉町	「湯字」	5稲負	谷24	9番1						②地 (m)		1	05) (9	9)法~	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況		辺の土	地の利	用の	⑥接	面道路	の状況	況	⑦供給	⑧主	要な	交通施記	没との		田子	都計外公(普)	·X)
						状況							- 1	処理施 設状況	接:	近の)状況			国从	公(百)	田)
		/\ TZ	12-1 2			éп. /	14-rt-28	74. 4. 44.	>"	南6 m	町道、	背面诸	L		T To All	- 1				(その 十砂)他) 災害警戒	讨区域
		台形 1:3	住宅 W 2					建ち並 い住宅		111011	. ,,,	Пшх	_ /	水道 下水	JR∄ 10km	兵 -火			-		7C II II 77	VIII-94
						域																
(2)	①範	通	東	70 m、₫	5 5	50 m 、	南	30 m	、北		60 m	2	票準的	使用	戸建住	E宅b	也					
近隣地域	3標	準的画地の刑	彡状等	間口 : 特にな		12. 0	m,	奥行	約世	1 準方	.0.0 r	n,	規模	i			n²程度、	形划	まり け			
地域	4地	!域的特性	特記	4410人	, v ·			街		m町			交通	JR 10km	浜坂駅 I	常用	東 万	法令	1	国定	都計外 公(普通 公本数式	
			事項					路	•				施設					規制		ムルグシ	災害警戒	凸坝
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	温泉街边	近傍の既 咸少等の	成住宅:	地域で 要因を	特段の) 変動要 【住宅需	因は	見られ 弱く、	hず、 地価	概ね明は弱言	見状の 含み傾	住環境 向で推	を維持 移する	し打ち	推移する りと予測	ものと する。	:思わ	れる	。人口流	載少や
(3) 晶	最有効使用の判定 同行 対												(4)	対象基	準地の)	方位					+3. (
	3)最有効使用の判定 i)鑑定評価の手法		取引事	例比較法	比	準価格				33,	000 F	¶∕mắ	:	個別的	要因		二方路 台形					+1. (
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	•			/	F	¶∕mُ	ı									
			原価法		積	算価格	i			/	F	<u>ዓ</u> /m්	1									
			開発法			発法に						∄∕mُ										
(6) ī	市場の	特性	温泉街	給圏は概 背後の住 で需要は	宅地域	で町内	にあっ	っては個	[格水]	準は」	七較的	高いカ	ょくきょうしょう	ながら	の街並	で、	圏域外 が残る地	からの 域への	を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	者は地	少ない。 縁者以タ	湯村 外では
_	• 検証	格の調整及び鑑定	益物件(土地の利 の建築を るものと	想定で	きかい	ためい	7 益環元	· 注の	滴用は	け断会	した	比准	価格け	同一雲	給保	劉内の市	場宝能	お反	一一	ておりま	说得力
Ŧ	里由	の決定の	との検討	計を踏ま	え、上	た。 記の通	り鑑定	三評価額	を決力	定した	た。	// ¹ / ₂ / ₂ / ₂	ノ合変		を分別	υ,	301	11	平地	ALC O	いい打圧さ	去华地
(8) 公 #	現 価	① 二代表標標準地番号	準地	標準地	_	時 点 修 正		票準化 補正	_	地域要 団の比		別的	⑥\$ Ø	才象基準 D規準値	₩ (<u>7</u>	標 街	路 通	0.0	地 域	街路 交通	-4. (0. (
示道	規集とした	1本干地田 7	新温	.泉 -		沙丘	T	m 111	剪			較		(円/	m²) I	为 存	IC 補 環	境	0. 0	域要因	環境	+2. (
格を力	l t	公示価格			[98. 9]	100		100	[10	04.0]				j		i地 政	+1. 0 0. 0		行政 その他	0. (
			31, 800	円/mi	. -	100	- -	01.0]	[9	97. 9		00		33,	100		その		0. 0		COME	0. (
(9)	6 \	① 指定基準	地番号		_	時点	_	票準化	_	域要		別的		対象基準 2比準値	TK格 (7) 1	標街	路		地域	街路	-4. (
定其	U 9'	新温	温泉 (県	.) - :		修正	7	補正	較	の比 :		図の 対		(円/)	<u>F</u>	为人	ᄕ	通境	0.0	要因	交通 環境	-9. (-24. (
指定基準地	· 検 計	前年指定基	上淮州の	無 枚	Г	98. 2	1	100		100	Γ 10)4.0]				j	正画	i地	+2.0	_	行政	0.0
	.,	刊十日足名		™™ 円∕mi	. -	100	- -	02.0]		66. 4		00		33,	000		行 その	·政 ·他	0.0		その他	0. (
		①-1対象基準							[一般	的要							上率は県 寺が寄せ				上回る。	町の
(10) 対 4	ŧλ	■継続 前年標準価権	新規 恪		500円/	∕ m [‡]		3 Æ 75				八口 奶	KNJ JA	、19 ¹ 工		- 79 71	ग्य•मा ए	940	. v · a	0		
象基	票の集検	①-2基準地が点) である場	が共通地	点(代表			司一地	価 変 格 動 形	[地域	要因] :	地域要	更因に	格別の	変動は	ない	١,					
準付地	年票隼両洛等からの検討	代表標準		討 標準地	<u> </u>			格形成要因														
前が	す か	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/m	ำ	因の	[個別	的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	٥,						

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

		基準地番		提出先	j	所属分	科会名	業	者名	株式	会社	ミエコー	ーカン	テイ	利1	値永 (宋 <i>)</i>	5 –	1 .	七地一	
	新	「温泉(県)	į	5-1	兵庫県		兵庫第	第7	氏	名	不動	産鑑	定士	金子	- 修	==					
鑑定	2評価	額					8, 660,	,000 P	9 1	l㎡当	たりの	つ価格	}						58	B, 500	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	4	令和 6年	7月 1日	(4) 錯	监定評価	日		会	和 64	年 7)	月 3日	(6) 路		和 6年 価又は				1.1	円╱㎡ ±
(2)	実地記	周査日	4	和 6年	6月 27日	(5) 征	断格の種	類		正常	価格			路線価		当本種 別				1.1]	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 其	O	f在及び地番s f住居表示」等		美方郡親	「温泉町湯	字本町:	1236	3番内						②地 (m²)		1	.48) (9法	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の	現況 ⑤	割辺の:	土地のオ	利用の	⑥接面	面道路	の状況	兄.	⑦供給			を通施	設との			都計外	
ن	0.11				状								処理施		丘の牝				国际	三公(普	通)
									IIt				設状況						(その		D
		1:3	銀行 R C 4		中館	小規模の	の店舗、	. 旅 温泉	北東6	i.bm⊞J	迫		水道 下水	J R 海 9.8km				-	土砂	災害警刑	区区域
					街	の商業は	地域														
(2)	①範		東	30 m、世	50 m	、南	201	m、北		40 m	② ‡	票準的	り使用	店舗併	用住	宅地					
	3標	準的画地の刑	沙状等	間口	约 7.	0 m.	奥行		21	.0 n	n.	規模		15	0 m 2	程度、	形状	けほ	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	V)		1	街 6	. 5 m	ı町道		交通		浜坂駅	南東	方	法令			都計外公(普)	:更)
-3.			事項	i 1 1 1 1			1	路				施設	9.8k	m			規制	1 ±		災害警戒	
	© 11L			5 4 5 47	o 작光 III	·~ .		 	₩ LtL. 2 %	भ्या १३	c 10 7		İ	☆ #∆ // ₄	hh2%	·#·		!			17.00
		!域要因の 来予測	場付温気数は回復	を中心部を复傾向に	の商業地域 あり、地価	で、温の安定	泉街特 化が暫	有の間 く継続	美性か するも	認め	られる予測す	。 栓 つる。	宮石の	尚野化	寺か;	進む中	、近年	一份们	温尔	:00人和:	込み各
(3) 聶	是有效	使用の判定	店舗併月	用住宅地									対象基		な	/ /					
(5) 銀	3)最有効使用の判定 5)鑑 <u>定評</u> 価の手法		取引事件	例比較法	比準個	i格			58, 5	00 P	¶∕mื		個別的	要因							
0)適用		収益還	元法	収益価	i格			/	P	¶∕m³										
			原価法		積算価	i格			/	Р	¶∕m [*]										
			開発法			による					¶∕m [*]										
(6) 市	「場の	特性	外部から	うの参入	馬一円の商 も散見され である。 中	る。但	馬地域	の観光	産業の)一角:	を担う	温泉	:街であ	るが、	知名	度、商	近年、 i圏規模	町の	施策	効果が 店舗用	現れて 地の需
:	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	能な賃賃性のある	『事例の』 る事例を	用の状況か 収集ができ 基礎に算定 折し、さら	ないた されて	め収益	還元法 市場性	の適用を反映	は断だしたか	念した 信頼性	<u>:</u> 。比 :の唐	.準価格 い価格	は典型 である	的な [:] 。よ	需要者 って比	の取引 進価格	実態	の番	点から	、代替
(8)	n /	① □代表標	準地	標準均	也 ②時	点 ③	標準化	4 ±	也域要	5個	別的		対象基準	地	標	往	路	0.0	地	街路	+2.0
公示価格を	見価	標準地番号	新温	泉 5-	修	Œ	補正		因の比 弦		因の 較	0	D規準価 (円/r		標準化補正	交響	Ĕ通 環境	0.0	域要因	交通 環境	-1. (-40. (
個も	-		利阻	7K 0	_	_		+		-			(1.1)	11/	` III	画	i j地	0. 0		行政	
21	٤	公示価格	36, 000	円/mឺ	[98. 10		100	-, ₋	100 60. 6		00]		58,	600		行 その	政	0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準			②時		標準化		域要		別的	®\$	寸象基準	計	擂		路	0.0	地	街路	
指定な),	· mææ-	. С Щ . Ј		修	_	補正	_	の比		因の) 比準価	i格	標準化	交	通		域要	交通	
指定基準地	D 全			_				較	ξ	比	較		(円/r		補正	「「「「「」「「」」「「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「」「	境		因	環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の個	価格	[]	100	_	100	[]]				-	<u> </u>	ī地 ī政			行政 その他	
		0		円/m [*]	10] (0] [00			44.00		その					
(10)		①-1対象基 ² ■継続	^{集地の検} 無 新規				②	L一般	的要因	[Z	町では からの	(企業)新規	支援や	移住支 散見さ	援等 れる	に力を ように	人れて なった	.おり -。	、僅	かなが	ら外部
対金	Ę Ś	前年標準価	恪	58, 8	500 円/㎡		③ 価 3	変													
基本	長検	①-2基準地点)である場			標準地等。	≤同一坩		動 [地域 犬 兄	(要因	,	旅館や	小規	模店舗	のリニ	ュー	アルオ	ープン	が続	いて	いる。	
対象基準地の前	山 討 各 É		-	標準地	ļ		也 格形成要因	兄													
前力)/ 1	標準地番号公示価格	<u>ķ</u>		円/	_ ′m¹	因の	[個別	的要因	5] 1	固別的	要因	に変動	はない	0						