

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	地方都市内にあり、少子高齢化の傾向が強く、需要自体が限定的である上、需要者の選別眼はより厳しくなっている。
	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]	地域要因に別段変動は見られない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-1.3 %	半年間	%			

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					神崎郡市川町下瀬加字津久田9 2 0 番 1		②地積 (㎡)	458	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)						
	台形 2.5:1	住宅 W 2	農家住宅等が散在する 農村集落地域	北東5m町道	水道 下水	J R 甘地 4.8km								
(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 30.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模		450 m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町道	交通 施設	J R 甘地駅東 4.8km		法令 規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の 将来予測		農家住宅等が散在する農村集落地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状をほぼ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		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		7,500 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		同一需給圏は市川町及びその近接市町の在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。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。取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引の中心となる価格帯は見出し難いが、居住可能な建物付きで、総額数百万円程度と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		在来の集落地域で賃貸不動産は見当たらず、また利便性に劣り賃貸需要は見込めず、収益性による価格への影響は極めて低いため収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 神河 (県) - 3		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 +40.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 10,800 円/㎡		[99.1 100]	[100 100]	[100 140.0]	[100 100]	7,640							
(10) 対象基準 地からの 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,600 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 少子高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要の回復は認められず、住宅の地価水準は弱含み傾向が続いている。								
	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] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。								
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神崎郡市川町小畑字高所 8 5 8 番 1 外		②地積 (㎡)	543	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			
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が点在する農村集落地域	東6m町道	水道	J R 甘地 4.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 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 25.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 550 ㎡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	6 m 町道	交通施設	J R 甘地駅北東 4.5km	法令規制	対象基準地と同じ	
		⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とし農地も残る住宅地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。地域は過疎化傾向にあり、地価水準は弱含み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	6,300 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	同一需給圏は市川町・神河町を中心に神崎郡北部の既成集落地域、用途的な類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域である。需要者の大半は地縁血縁のある関係者に限定され、一部別荘代わりに圏外からの転入者も見られる。若年者の流出に歯止めがかからず、市場は供給過剰の状態が恒常化しつつある。取引される画地規模はまちまちであり、かつ取引件数は少なく、さらに親戚・知人間での事情を含んだ取引も多く、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	自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、賃貸需要も乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要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。当該地域は、自用品での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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
	標準地番号	-									
(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
	神河 (県) - 3										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向。住宅地需要は全体的に弱含み。新興住宅地域や区画整理地の需要は底堅く、旧集落地域は低迷が続く。						
	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] 成熟した農家集落地域であり、地域要因に変動は認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。						
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]	幹線道路沿いの店舗用地等に対する需要は根強い、既存の近隣型商業地域等はやや脆弱、商業地の需要には偏りが見られる。
	前年標準価格 円/m ²					[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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	%	半年間	%		