

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|-------------|
| 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 |
| 香美（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 | 6,340,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 31,700 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和7年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6) 路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和7年6月3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 | 美方郡香美町香住区香住字中浜頭1567番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 200 | 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 | | | | | |
| | 1:3 | 住宅W2 | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 北西5.5m町道 | 水道 下水 | JR香住 640m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 40m、南 40m、北 50m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 8.0m、奥行 約 25.0m、規模 200㎡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 5.5m町道 | 交通施設 | JR香住駅北東方 640m | 法令規制 (都) (70, 200) | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段大きな変動はなく、現在の居住環境を維持するものと予測する。少子高齢化の進展等一般的要因を背景に住宅地需要は減少しており、地価はやや弱含み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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 31,700 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 | 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入者は少ない。香美町の中心市街地内は少子高齢化の進展により、分譲開発等による新規供給が近年少ないため、住宅地の需給は全般的に弱含みである。圏内は住宅地の取引件数自体が少なく、個別事情を反映して価格帯も様々であるが、土地については総額500万円～800万円までの取引が大半である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には賃貸物件も散見されるが、築年が古い共同住宅が多く、間口が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益価格の試算は断念した。自己使用目的の取引が支配的であり、実際の取引事例から求められた比準価格は市場性を反映しており、十分な信頼性があるものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示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通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての標準価格 | 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 -2.0 交通 -7.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 香美 - 1 | [99.1] 100 | 100 [100] | 100 [63.8] | [100] 100 | 31,800 | | | | | |
| (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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0 交通 -7.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 新温泉（県） - 2 | [98.1] 100 | 100 [102.0] | 100 [65.0] | [100] 100 | 31,800 | | | | | |
| (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 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 香美町全般では人口減少が著しく、高齢化率は県平均を大幅に上回り高い。一方、中心市街地では生活利便性から一定の需要が見込める。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 32,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -0.9% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和7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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 香美（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 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, (7) [令和7年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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7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, 株式会社らさぎ鑑定所. Values include 香美（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,100 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 justification), (8) 規準とした価格 (Standard price), (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's standard price).

鑑定評価書（令和7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. Includes address and agent name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,600 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

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) 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7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. Includes address details for 香美 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 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) 倍率種別.

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7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. Includes details for 香美（県） and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,400 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.

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7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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 香美（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,200 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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) 公示価格とした, (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. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.