平成30年7月6日 **提出** 佐用(県) -1 **宅地-1** 

							佐用 (県)	-1	七地-
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイ	ズ兵庫事	務所			
佐用(県) -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	川端	良明			印
<b>鑑定評価額</b>		7 680 00	0円 1	1 ㎡当たりの価格			2	3. 200 l	——— ⊢∕m²

						-,	, 0001	•			-							
1 ½	基本的	事項																
(1)	価格	<b>寺点</b>	平成30	年 7月 1日	(4	4)鑑定評価	日	4	成30年7月	4日		(6) 路	[平成					円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	平成30	)年7月1日	(!	5) 価格の種	類	IF	常価格			路線価	路線価				1	.1 倍
(2)	Æ-d=	江圧のタル	== U(-)	) Nrt T	france.							Щ	1=	率種別	ıj			
				しての鑑定評	1曲													
		平価額の決定の 在及び地番並			日夕四日	m769 <del>4</del>	E 7 N						②地積		9	331	⑨法令上の	141年11年
基準地		住居表示」等	OIC 12	上 用 相 作 开 声 ] 交	(尾子四) 人	四100省	175						(m)	(	J	)	<b>ЭД</b> ТТ0.	が可守
地	3形	状	④敷地 況	の利用の現	⑤周辺の 況	土地の利用	月の状	6接	面道路の状	況	⑦供給 処理的 設状的	<u>Fi</u>	⑧主要な 接近の	交通放 分状況	施設と	· の	都計外	
	1:1		住宅 W2		農家住宅 宅が混在	、中規模- する地域	般住	西8m	町道		水道、 下水		J R 佐用 1.2km	]			(その他)	
(2)	①##	· IIII		20 #	20 =	i 00	الد	20	① <del>/</del> #	かま	<b>.</b>	7#/	ウ HP					
(2) 近	<b>①</b> 範	-	東	30 m、西	30 <b>m、南</b>	j 90 m	1、7[	30	m ②標準	的便	71	建住						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口約	18. 0 r	m、 奥行	約	18.	.0m、	模		3	20 <b>㎡程</b> 原	度、	形状	ほ	ぼ正方形	
域	④地	域的特性	特記	特にない			街 8	m町i	Í	交		J R 色 比方	它用駅			法令	都計外	
			事項	 			路			施		. 2km				規制	 	
				 													1 1 1 1	
		域要因の将 予測		主宅と農家住宅 高齢化や地域&						_				要因は	見られ	hなV	いものの、	
(3) 1	最有效	が使用の判定	戸建信	注宅地						(4	l)対象 の個!	基準地	とない					
(5)	鑑定 適用	評価の手法の	取引事	<b>事例比較法</b>	比準価枠	各		23,	200 <b>円/㎡</b>		因	2 ני אוניני	Z					
	X2/11		収益遗	<b>還元法</b>	収益価権	各		/	円/㎡									
			原価法	Ę	積算価村	各		/	円/㎡									
			開発法	£	開発法による価格			/	円/m²									
(6) r	市場♂		の取引 域内の である	給圏は佐用町 が主であり、 需給動向は、 ことや、地縁	圏外からの 人口減少 <sup>3</sup> 者間での(	の転入者は や少子高齢 個別事情も	限定的 化によ 含まれ	がであ : る影: いるこ	る。供給は 響が大きく とがあるた	空家 、全 め見	や未利 体的に 出し難	用地 低調 い。	が増加しである。	、てお 中心(	り取引 価格帯	量は、	少ない。類 画地規模が	以地 <sup>策々</sup>
	検証.	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	ことか に係る	域及び周辺の ら収益還元法 取引事例を基 準地及び指定	の適用は 礎とした」	断念した。 比準価格は	当該地、市場	地域は 場性が	自用のため 反映された	の取 信頼	引が殆 性の高	どで い価	あり、市 格と判断	場参加	加者が	重視	する代替不	動産
(8) 公示価	見価	① 二代表標準 標準地番号 上郡 -3	. –	■標準地		②時点 修正	3標 <sup>2</sup> 補〕	準化 正	④地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の持	象基準地 見準価格 円/㎡)	内記	補二二	<u>新</u>	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 +1.0 行码	¥ +7.0 ★ +10.0
格を		公示価格				[ 96.9]	-		100		00.0]		22 20		正 画地行政	攵	0.0 その他	
(9)		① 指定基準地		7,500 <b>円/㎡</b>		100	[ 10]		[ 113.0]		민선	@+14	23, 30	+	その他標 街路		0.0 地 街路	各 -7.0
治定基準地	), ),	佐用(県) -				②時点 修正	③標 <sup>2</sup> 補〕		④地域要 因の比 較	⑤個 要 比	別的 因の 較	の J	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦内訳	準 交通 で環境	<u>角</u>	0.0 域 交通 要 環境	<b>1</b> 0.0 € −23.0
準地記	<b>美</b> 寸	前年指定基		価格 7,500円/㎡		[ 93. 7] 100	-	0.0]	100 [ 71.6]	-	00.0]		22, 90		EF 画 <sup>地</sup> 行政 その他	女	0.0 行政 0.0 その他 0.0	<b>X</b> 0.0
(10) 全様担保を	手票検討	前年標準価	新規 格 共通地	24, 50 2点(代表標準均	00円/㎡ 也等と同一	③価格形成要因	,地	因」	であり、対 中心地から	外のやや	農家集	落等 :住宅	の過疎( 地域であ	とが加 らり、:	速して 地域要	ている 更因に	要は全体的。 大きな変動 弱い状況で	はない
地を前が	きい	□ 代表標準 標準地番号 公示価 ②変動率 年	地 □ i格	標準地 5.3% 半年間	<u>円/㎡</u>   %	o _	「個別	_	個別的要因				加土(月   目 多	<del>, .</del> ∓(∟	<b>み ソ 市</b>	文ル	-94 V 10√10 C	<i>(2)</i> ° <b>3</b> °0

#### 別記様式第6

標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

#### 鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 5日 提出 佐田(県) セ₩-1 **-** 2

							[T-/1]	(クト)	4	- U-
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ	鑑定所				
佐用 (県)	-2	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士	吉田 勉				印

鑑定評価額 3,580,000 円 1 ㎡当たりの価格 28,000 円/m<sup>\*</sup> 1 基本的事項 円/m [平成 30年 1月] (1)価格時点 平成 30年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 30年 7月 3日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 平成 30年 7月 2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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 佐用郡佐用町佐用字間島田2852番11 ②地積 ⑨法令上の規制等 128 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 都計外 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南4m町道 中小規模の住宅が多 い中に、店舗等も混 在する住宅地域 JR佐用 300m 住宅 W2 水道 1:1 5 下水 ①範囲 東 110 m、西 40 m、南 30 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 10.0 m. 奥行 15.0 規模 150 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 町道 特にない。  $4 \mathrm{m}$ JR佐用駅 北 300m 対象基準地と同じ 街 4) 地域的特性 法令 特記 交通 事項 施設 規制 路 戸建住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は人口動態や地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 円/mឺ 比準価格 28,000 の適用 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 看复価格 円/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏内は佐用町及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない 旧来からの住宅地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給・取引ともに低調であ る。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が年々増加している。取引される規模・形状等も 多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。 (6)市場の特性 当該基準地は画地規模が小さいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。比準価格については、5 事例とも当該基準地と同じ佐用町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 る。よって、比準価格を採 を得ているものと判断する。 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 標準地 ① 代表標準地 2 時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 街路 街路 0.0抽 +3.0(7) 域 標準地番号 因の比 要因の 交通 0.0 交通 修正 補正 力訳 -1 0化補 環境 0.0 因 環境 -5.0 上那 較 比較 (円/m²) -3ΤĒ 行政 画地 +1.00.0[ 97.0 ] 公示価格 100 100 100 1 その他 行政 0.00.027, 300 27,500 円/㎡ 100 [ 101.0 ] Γ 96. 9 ] 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 5個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 街路 ② 時 点 街路 0.0 地 0.0 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -8.0 化補 内 要因 佐用 (県) - 6 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -35.0 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 93.7 ] 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 27,400 17,500 **円/㎡** 100 100 ] [ 59.8 ] 100 その他 0.0 町内の人口は減少しており、減少率が県平均を大きく上回っている。高齢化率も県下1位と県平均よりかなり高い割合となっている。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 \_\_新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 30,000 円/㎡ 価格形成要 変動状況 Ď ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 地域要因に変動はないが、価格水準が低い取引が近隣周辺で見ら [地域要因] 点) である場合の検討 れ、空家も増加傾向である。 代表標準地 標準地

因

ത

%

円/m<sup>\*</sup>

-6.7% 半年間

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

平成30年7月6日 **提出** 佐用(県) -3 **宅地-1** 

		基準地番号		提出先	所属	分科会名	;	者名	株式会社	アレイ	/ ズ兵庫	車事績	务所						
佐用	月(県	.) -3		兵庫県	兵	:庫第7	J	氏名	不動産鑑定	定士	Л	端	良明						印
鑑力	它評価	i額				6, 120	O, 000 F	] 1	m³当たりの	の価格	<u> </u>							16, 100 <b>F</b>	∄∕mื
1 ½	基本的	事項	<u>'</u>										1						
(1)	価格	<b>寺点</b>	平成304	<b>手</b> 7月 1日	(4)	鑑定評価	五日	平	成30年7月	4日		(6) 路	[平成30 路線価3	-				1 .	円/㎡ L 倍
(2)	実地語	調査日	平成304	年7月1日	(5)	価格の種	重類	正	常価格			線価	- 倍率					1. 1	1 1 1 1 1 1
(3)	鑑定	評価の条件	更地とし	<b>しての鑑定評</b>	価														
2	鑑定詞	評価額の決定の	の理由の	要旨															
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに佐	用郡佐用町平	福字中町東	<b>運側48</b> 7	7番1タ	<b>\</b>					②地積 (㎡) <sup>(</sup>		3	)	9法	令上の規	見制等
地	③形	状	④敷地( 況	の利用の現	⑤周辺の出 況	:地の利用	用の状	⑥接i	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況	ī	8主要なる 接近の			の	都計:	外の他)	
	1:2.	5	住宅 W2		中規模一般住宅が混る	没住宅に原 Eする住宅	店舗兼 宅地域	西6.	5m町道		水道、 下水		智頭急行 <sup>3</sup> 400m	平福	i		(,,,	(2 <u>  E</u> )	
(2)	①範	进	東	75 <b>m、西</b>	70 <b>m、南</b>	135 <b>n</b>	∩、北	120	m ②標準的	的使用	月戸	建住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口 約	12.0 m	· 奥行	約	32.	0m、 規	模		3	80 <b>㎡程度</b>	•	形状	長	方形		
地域	4地	域的特性	特記 事項	<u></u> 特にない			街 6.路	. 5 m	ı町道	交流	1	習頭急 比方 00m	息行平福駅	1		法令 規制	都計	外	
		域要因の将 :予測		町の名残が 域経済情勢等									要因は見ら	れ	ないもの	かの、	少子	高齢	
(3) 1	最有效	か使用の判定 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	戸建住	宅地						(4)	対象	基準地	上 ない						
(5)	鑑定	評価の手法の	取引事	例比較法	比準価格	,		16,	100 <b>円/㎡</b>		の個別 因	训的	<del>2</del>						
	迴用		収益還	元法	収益価格			/	円/m³										
			原価法		積算価格	•		/	円/mឺ										
			開発法		開発法による価格			/	円/mឺ										
(7)	試算	の特性	の取引 域内の である。	合圏は佐用町 が主であり、 帯給動向は、 ことや、地縁 或及び周辺の	及び周辺市 圏外からの 人口減少や 者間での個	町の住宅  転入者に  少子高齢  別事情も	は限定的 令化によ っ含まれ	Jであん る影響 るこ。	る。供給は 響が大きく とがあるた	空家 <sup>く</sup> 、全体 め見と	や未利 体的に 出し難	用地低調い。	が増加し <sup>*</sup> である。「	てお 中心	り取引 価格帯	量は、	少ない画地対	、類似 見模が様	地々
	検証の	及び鑑定評価 決定の理由	に係るI	う収益還元法 取引事例を基 単地及び指定	礎とした比	準価格に	は、市場	性がた	<b>支映された</b>	信頼的	生の高	い価	格と判断で						
(8) 公計価格	き格 し	① 二代表標標準地番号 上郡 -5	. –	■標準地		②時点 修正	③標 <sup>2</sup> 補〕	集化 E	④地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比較	因の	のま	象基準地 見準価格 円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	<u>ā</u>	0.0	地域要因 街 交 環 行 政	+3. 0 -12. 0 -15. 0 -5. 0
価格を		公示価格	10	, 200 <b>円∕㎡</b>		[ 96.9] 100	_	0.0]	100 [ 73. 2]	10			16, 200		正門行政	<b>t</b>	0.0	その他	0.0
(9)		① 指定基準均		, 200 <b>[]</b> / III		②時点	3標2	隼化	4)地域要	⑤個別	別的		象基準地	7	標街路	<u></u>	0.0	地 街路	-6. 0
指定基準地	)\ D	佐用(県) -	-6			修正	補立	E	因の比 較	要团比喇	数の		比準価格 円/㎡)	內訳	準化補正 英環 画地	<b>鱼</b> き 也	0. 0 0. 0 0. 0	域要因 交通 行政	-5. 0 +15. 0 0. 0
地言	寸	前年指定基	. – .	価格 , 500 円/㎡		[ 93. 7 100			100 [ 102 7]	10			16, 000		・ 行政 その他	Þ	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 全様準備格等が	<b>手</b> の検討	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か 地点)で表標準 標準地番号	些地の検   新規   格   株   大通地。   場合の様   地	討 16,6 点(代表標準)	00円/㎡ 地等と同一	③価格形成要因の 変動状況	一要 地要 個別	的因 域因	[ 102.7] 人口減少や であり、郊 風情な町並 のの、少子 個別的要因	少子 外の みが 高齢	高齢化 農家集 残る旧 化、地	落等 宿場 域経	る影響が の過疎化 町であり	が加 、 地	く、住口速して	E宅需 いる 国に大	要は。 。 きな	変動はな	いも

-3.0% 半年間

%

②変動率 年間

#### 別記様式第6

# 鑑定評価書(平成 30年地価調査)

別記様式第6	鑑定評価	西書(平成	30 年	地価調査)			平成 佐用(県)	30年 7月 <b>-</b> 4	5日 提出 <b>宅地-1</b>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさき	ぎ鑑定所				
佐用(県) -4	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士	吉田	勉			印

鑑定評価額 5,830,000 円 1㎡当たりの価格 12,500 円/㎡

1 基本的事	IJ
--------	----

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路	[平成 30年 1月]	円/m²
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	1	1			

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨														
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		佐用郡佐用	]町下徳	<b>大字上</b>	宿953	番					②地積 (m³)	(	166	9法	令上の規	制等
基準地	③形	1.2:1	<b>④敷地</b> 住宅 W 2	の利用の現	中家	<b>況</b> 	<b>土地の利</b> 般住宅、 混在する	農	⑥接面 南3m町	<b>道路の</b> お 道	況	⑦供給 処理施 設状況 水道 下水		な <b>交通施</b> の状況 奢徳久	設との	(その	都計外	
(2)	(1)範	.囲	東	50 <b>m、西</b>	150 m	、南	30 m	、北	16	0 m (2	標準	) 的使用	戸建住名	芒地				
	3標	準的画地の刑		間口 約	18.	0 m,	奥行	約	22.	0 m,	規模	ŧ	400	 ㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<u> </u>	域的特性	特記	特にない			往	3	m町道		交通	<b>y</b> JR	播磨徳久	、駅	法令	対象	基準地と	同じ
域	•	T [ [ ] [ 1		i I I				į				果(	750m					
			事項	 			路	ì			施訂	<b>发</b>			規制			
		域要因の 来予測		或は既成住 斉の低迷等							はな・	く、現状	で推移す	けるものと	:予測す	る。地位	西は人口!	動態や
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地							(4	)対象基	準地の	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比準個	i格			12, 50	0 円/r	n	個別的	要因					
0	)適用		収益還	元法	収益値	格			/	円/r	n							
			原価法		積算個	格			/	円/r	n							
			開発法		開発法	による	·価格		/	円/r	n							
(6) 市	「場の	特性	旧来からる。また	合圏内は佐 の住宅地 た、高齢化 あるため、	域が多く 及び過疎	、取引 記化の進	当事者か    	ゞ隣接 )空家	近隣所の問題が	有者や地 頭在化し	縁者に	こ限らわ	しる傾向が	バ強いため	)、需給	<ul> <li>取引。</li> </ul>	ともに低	調であ
:	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ついているもの	準地は在来 は、5事例 と判断する。 既ね均衡を	とも同- 。よって	·需給圏 、比準	園内の類似 基価格を摂	以地域 採用し	に存す	る取引事	例をi	選択 して	いるため	り、信頼性	が高く	、市場性	生を反映	してい
(8) 公示価格	見価性 (1) (1)	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> たつ	■標準地 の - 10	②時 修		3標準化 補正	[	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基準 の規準値 (円/	西格   少	準 化補 環	通境	0.0 0.0 域要 0.0	環境	-5. 0 -12. 0 -10. 0
格 し を <i>t</i> :		公示価格	9, 400	円/mឺ	[ 97. 10		100	[	100 75. 2	100	]	12,	100	_	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	) )	① 指定基準	<b>地番号</b> 定用(県)	) - 6	②時 修		③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因 <i>Œ</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格   少	準 交 環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+5. 0 -1. 0 +30. 0
华也言	<del>7</del>	前年指定基		価格 円/㎡	[ 93. 10		100	[ ]	100 35. 1	100	]	12,	100	100	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 全様準価を対して	<b>ド票生 団み持い</b> らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるが ○ 代表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通地 場合の検	! 13,300 点(代表標	) 円/㎡ 薬準地等。	上同一: -	形 状 要因	[地墳	设的要因 成要因]	る。 る。 既成 動は	高齢( 住宅 <sup>は</sup> ない。	<b>七率も</b> 県 也域であ	下1位と	)、減少率 と県平均よ  がほぼ皆	りかな	り高い害	9合とな	ってい
HIJ A		公示価格 ②変動率		-6.0 <b>%</b> 半	円 <i>。</i> ・年間	′m <sup>*</sup> 9	の 6	山凹力	ᅜᅜᄯᄔᄔ	ᅵ비셔	山丁女は	当に欠男	114,4 ,0					

平成30年7月6日 **提出** 佐用(県) -5 **宅地-1** 

							1年)	用 (県)	-9	七地-
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイ	ズ兵庫事務	所				
佐用(県) -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	川端	良明				印
鑑定評価額		1, 940, 000	0円 1	㎡当たりの価格					8, 100	円/m <sup>*</sup>

1 2	基本的	事項																			
(1)	価格	<b></b> 侍点	平成	30年	7月 1日		(4)鑑定	:評価	i日	中	成30年7月	4日		(6) 路	[平成: <b>路線価</b>		–			1. 1	円/㎡
(2)	実地記	調査日	平成	30年	7月1日		(5) 価格	の種	類	IE	常価格			線価		率種				1. 1	10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	とし	ての鑑定評	価															
2	鑑定詞	平価額の決定の	理由	の要	旨																
		在及び地番並 住居表示」等	びに	佐用	郡佐用町福	吉字田中	Þ745	番4							②地積 (㎡)	(	4	240	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷 況	地の	利用の現	⑤周辺 <i>0</i> 況	り土地の	利用	の状	6接	面道路の料	犬況	⑦供給 処理旅 設状況	ħ.	⑧主要な 接近の			<u>.</u> ග	都計	外	
	1:1		住宅 W1			農家住宅見られる			等が	南西			水道、下水		J R上月 4.4km	]			(そ)	の他)	
(2)	<b>①</b> 範	进	東	7	5 <b>m、西</b>	100 <b>m、</b> [	有 :	50 <b>m</b>	、北	55	m ②標準	的使	用農	家住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等		間口 約	16. 0	m、 §	4行	約	16.	.0 <b>m、</b>	見模	J.	2	250 <b>㎡程</b> 原	隻、	形状	ほ	ぼ正	方形	
域	4地	域的特性	特記事項		宇にない				街 5路	m町這	道		Ī	JRJ 西方 L.4km	上月駅			法令 規制	都計	外	
		域要因の将 :予測			農地が広がる 生が劣る地域												いもの	の、生	· >子高	齢化	
(3)	最有效	が使用の判定	農家	住宅	三地							(	4)対象 の個!								
(5)	鑑定 適用	評価の手法の	取引	事何	削比較法	比準価	i格			8,	100 <b>円/m</b>	ຳ	因								
			収益	還元	法	収益価	i格 ———			/	円/m	î									
			原価	i法		積算価	i格			/	円/m	ຳ									
			開発	法		開発法 よる価				/	円/m	า๋									
			の取 域内 規模	引が の需 が様	圏は佐用町 主であり、 給動向は、 々であるこ	圏外から 利便性の とや、地	の転入 )劣る農 地縁者間	者は 家集 での	限定的 落では 個別事	りであ は過疎 手情も	る。供給に 化が進み、 含まれるこ	t空家 不動 ことが	で <del>た</del> 利 ]産の処 あるた	用地  分が  め見	が増加し 困難な状 出し難い	ンてお :況に <b>`</b> 。	り取引ある。	量は 中心	少ない 価格	、類似 帯は、画	地 地
(7)	検証.	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	こと に係	から る取	及び周辺の 収益還元法 引事例を基 地及び指定	の適用は	は断念し 上比準価	た。 格は	当該地 、市場	也域は 場性が	自用のため 反映された	りの取 と信頼	引が殆 [性の高	どで い価	あり、市 格と判断	i場参	加者が	重視	するイ	弋替不動	産
(8) 対対 (	<b>集格</b>	① 二 代表標: 標準地番号 上郡 -5 公示価格			<b>■標準地</b> 200 円/㎡			E 6.9]	3標 補: 10	Œ	④地域要 因の比 較 100 [ 148.0]	要比	別的 図の 較 [00.0]	のま	聚基準地 現準価格 円∕㎡) 		標準化補正を調がいる。その代表を表現している。	<b>通</b> 竞 也 改	0.0	地域要因 街交環行の その他	+5. 0 +6. 0 +40. 0 -5. 0 0. 0
(9) 指定基準地	), ),	① 指定基準地 宍粟(県) -		=			② 時 修	点 正	3標 補	準化	- ④地域要 因の比 較	要	別的 因の :較	の L	象基準地 比準価格 円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	<u>甬</u> 竞	0.0	地域要因 環 通 環 預	+6. 0 +5. 0 -28. 0 0. 0
準 札 地 記	対	前年指定基	準地(		格 900 <b>円</b> /m <sup>*</sup>		100	5. 7] )	-	0.0]	100 [ 80.1]	-	100.0]		8, 24	.0	正門行	<b></b>	0.0	その他	0.0
(10) 全株当 (14)	<b>手票検討</b> ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か 地点)である。 □代表標準 標準地番号 公示価 ②変動率 年	新規格 格共合の 地 格	地点 D検記 □標	8,6 i(代表標準 <sup>‡</sup> 討	円/m	一成要因の	変動状況	地 要 。個別	域 ]	人口減少 <sup>2</sup> であり、 <sup>3</sup> 地域要因は性により。 他間別的要同	郊外の こ大き 需要に	)農家集 な変動 は弱い状	薬落等 かはな さ況で	の過疎化いものの	匕が力	速して	ている	0		

②変動率 年間 -6.3% 半年間

%

## **衛宁証価聿 (亚成 30 年地価調本)**

平成 30年 7月 5日 提出

別訂	禄式	第6		į	<b>隘</b>	- 6十1	叫禮	<b>5</b> (	+	以 3	0 1	牛片	ᄪᄪ	山前	宜)			12	生用()			<i>т</i> д эц · 6 :	<sup>- Æ⊥</sup> 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属分	科会	名	業者	名	株式	会社し	しらさ	ぎ鑑定	所						
	1	左用(県)		-6	兵庫	丰県		第79	分科会		氏名	1	不動	]産鑑	定士	吉日	#	勉					印
鑑足	と評価	額						5, 430	0,000	円	1 m	₫当 <i>†</i>	こりの	り価格	i						16	, 400	刊/mឺ
1	基本	的事項																					
(1)	価格	寺点	<u> </u>	成 30年	7月 1	日	(4) 鑑	定評	価日			平成	30年	丰 7月	3日	(6) 路		平成 30年					円/m <sup>*</sup>
(2)	実地語	調査日	7	区成 30年	7月 2	日	(5) 個	断格の	種類		IE	常価	格			線価	路	線価又は 倍率種別		-		1.1	<u></u>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての釒	監定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨														1					
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		佐用郡佐	用町三	三日月年	字三才	<b>本松 7</b>	0 4 智	<b></b> 6						②地 (mi		(	31	)	9法·	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の:	土地の	)利用(	の ⑥接	を面に	道路(	の状況	Ş	7供給 処理施 设状況			な交通施語 の状況	没との		/	都計外	
		1:1	住宅 W 2			中規地も	模一組介在	投住宅 する住	Eに空 宅地	南西	ī4m⊞	丁道		2	水道 下水	J R 3	ΞF	月			(そ <i>0</i> 土	)他) 砂災警区	区域
(2)	①新	- <del>-</del>	<b>+</b>	00 ==	: -		_	0.0	) m. :	JL.	70		(A)+i	# # h	/± ==		<del>}</del>	> Life					
	<u> </u>	3四 『準的画地の <del>』</del>		90 m、西 間口 糸		18. 0			)m、 亍 約	-		m m		票準的 規模	1使用	戸建信		<sup>述</sup> ㎡程度、	HSH	<b>た</b> ほ	ゖ゙ヸ	<b>方形</b>	
近隣地域		域的特性	特記	特にな	_	10.0	1115	天1	街	4 m町		1111	•	交通	ΙR	三日月			法令	İ		都計外	
域	4)1	34以口5147主	事項						路路					施設	南東	900m			規制	ĺ	土石	少災警区	域
		  域要因の   来予測	周辺にんのと予え	ま空地がる 則する。!	あるもれ価は	のの、 地域経	町内	の人!	コ動態 窯によ	等から り下変	これ	以上	この系 *続]	成が、てい	進むこ ろ	とは其	期待	できない	ため、	概ね	現場	で推移	するも
(3) {		対の判定	戸建住					1347	.,, .,	, , ,		*** 112	2,7,2			<b>準地</b> 0	)	ない					
		価の手法		」。 例比較法	H	準価格	ζ.			16	400	Д	∕m <sup>*</sup>	- · · · ,	個別的		•						
(0)	が適用		収益環			<del>上</del> 圖 15	-				,		∕ ''' ∕ mً	-									
			原価法			算価格	-				,		∕ ∕ mً										
			開発法			発法に	-	価格			,		/ m <sup>t</sup>										
		特性	旧来かり る。ま7 多様でる	らの住宅! た、高齢f あるため、	也域が ヒ及び 需要	多く、 過疎化 の中心	取引の進いとな	当事を展にる価格	者が隣 より空 各帯は	接近隣 家問題 見出し	所有が顕難し	「者や 便在化 い。	P地線 ごして	ま者に こいる	限られ地域が	る傾向	可が 曽加	者であり 強いため している	、需約。取引	合・取  され	₹引 と る 規	:もに低 !模・形	調であ 状等も
ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	についるもの	ては、5ヨ	事例と る。よ	も当該 って、	甚進	地と同	司じ佐	用町内	の住	宇州	事例	事業	択して	いるた	- X	益価格は 、信頼性 。なお、	が高く	、市	ī場性	:を反映	してい
(8) 公示価格	現体を	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 宍	■標準地 栗 - 2		時 点 修 正	3	標準· 補正	化	4)地域 因のb 較		多個別 要因 比輔	因の	σ	け象基準 ○規準値 (円/	西格 (	⑦ 内 訳	標準化補正	通 境		地域要因	街路 交通環境	-15. ( +6. (
で を 7	١١.	公示価格	16, 900	円/㎡	[_	98. 6 <b>100</b>	_] [	100	[	100 101.8	]	10			16,	400		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	ָּהְיִהְ הַיִּהְ	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	3	標準· 補正	1L (4	地域要 因の比 較		多個別 要因 比輔	因の	σ	象基達    比準値 	西格   <sup>(</sup>	⑦ 内 訳	標準化補正	通		地域要因	街路 交通 環境	
準地	<b></b> 対	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格 円/㎡	[_	100	_] [	100	_] [	100	[	10	0					止 画 行 その	政			行政 その他	
(10) 対 <del>2</del>	# S	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	Į	00 円/	⁻m²		③ 価	変	-般的要	[因]		。高	)人口 5齢化	は減少 率も県	・してま ・下 1 位	3り たと	、減少率 県平均よ	が県平 りかな	:均を :り高	大きい害	く上回  合とな	っていってい
象基準地の	<b>丰票集画各等からの検討</b>	①-2基準地が点)である場合。 代表標準	易合の検		標準地	等と同	司一地	也 格形成要		<b>地要</b> 医	]]	唐	辺に	は空	地が多	いもの	つの	、地域要	因に変	動は	ない	<b>`</b> o	
前力	ָלָּ לְלָ	標準地番号 公示価格	各			- 円/n	- n	因の	[個	別的要	因]	個	別的	要因	に変動	はない	١,						

平成30年7月6日 提出

							1		11.54							佐用(	県) -7	宅地-
11.17	1 /1	基準地番号		提出先	月	<b>「属分科会名</b>	3		株式会									
佐月	1(県	;) -7		兵庫県		兵庫第7		氏名	不動産	鑑定士	: )	川端	良明					印
鑑5	と評価	額				4, 190	0, 000	円	1 m <sup>3</sup> 当た	りの価	格						22, 50	0 <b>円/㎡</b>
		的事項 			T				<del></del>			(0)			_			
(1)	価格	<b>诗点</b>	平成30年	F 7月 1日		(4)鑑定評値	西日	7	平成30年7	7月4日		(6) 路 線	[平成3 路線価]					
(2)	実地	調査日	平成30年	F7月1日		(5)価格の種	重類	Ī	正常価格			緑価		<b>മ</b> 種別				
(3)	鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価			,							,			
2	鑑定詞	評価額の決定の	の理由の	要旨														
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		用郡佐用町上	.月字芦	谷口5964	番 4 夕	Υ-					②地積 (㎡)	,	18	6 <b>9</b> 2	法令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地 <i>0</i> 況	D利用の現	⑤周辺( 況	の土地の利用	用の物	犬 ⑥接	要面道路 <i>0</i>	)状況	⑦供約 処理が 設状が	色	シ主要な 接近の		を設との	か都語	計外	
	1.5	1	住宅 LS2		大、中 般住宅、 地域	規模農家住宅 、店舗が混る	 宅、- 在する	西4.5	. 5m町道		水道、下水		「R上月 00m				その他) 沙災警区	域
(2)	①範	囲	東:	30 <b>m、西</b>	40m,	南 40 n	n、北	5	5 m ②標	準的使	用月	建住年	<b></b>			•		
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口 約	16. (	)m、 奥行	約	12	2.0 m.	規模		19	00 ㎡程度	:	形状	ほぼ	長方形	
域	4地	域的特性	特記	特にない			街	4. 5	m町道	3	交通	JR上	月駅		ä	去令 都	計外	
			事項				路			ħ		北東方 300m			敖	見制士	砂災警圍	区域
	⑤地	域要因の将 予測		に近い既成任										いも	のの、	少子高	 齢化や	
				済情勢等に。	くり住宅	需要は弱く	、地1	価は下	落傾向で:				200					
		物使用の判定	戸建住:	毛地 —————	1					(	(4) 対象 の個	基準地 別的要	ない					
(5)	鑑定 適用	評価の手法の	取引事件	列比較法	比準個	5格 ————————————————————————————————————		22,	, 500円/	mi	因							
			収益還:	元法	収益値	插格		/	円/	m <sup>*</sup>								
			原価法		積算個	插格		/	円/	m²								
			開発法		開発法よる個			/	円/	m²								
(6) ī	市場の	)特性	の取引が域内の割	合圏は佐用町 ド主であり、 原給動向は、 ことや、地縁		型市町の住宅 うの転入者に かや少子高齢	は限定 命化に	三的であ こよる影	る。供総響が大き	は空家 く、全	をや未ま	川用地が	が増加し	ており	の取引量	量は少な	ない。類	似地
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	ことからに係る耳	成及び周辺の 5 収益還元法 文引事例を基 集地及び指定	の適用 <i>i</i> 礎とし7	は断念した。	当該は、計	を地域に 5場性が	自用のた 反映され	めの取 た信頼	文引が死 質性の高	もどでま 高い価格	っり、市 各と判断	場参加する。	n者が重	重視する	6代替不	動産
(8) 公共 (8)	丰格	① 二代表標標準地番号上郡 -3		標準地		②時点 修正	3	標準化 補正	④地域要 因の比 較	要	国別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 引/㎡)	内岩积化	票集化浦路 通境地	0. 0.		<u>角</u> +1.( 竟 +15.(
格しを力	, [	公示価格				[ 96.9]	]	100	100	[	100.0]			į	遊画地 行政	+1. 0.	0 114	
			27,	500 <b>円</b> /㎡		100	[	101.0]	[ 117.3	3]	100		22, 500		その他	0.		
(9) 指定基準	),	① 指定基準均 佐用(県)				②時点 修正		標準化 補正	④地域要 因の比 較	要	間別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 ] / ㎡)	内記	票集化浦安 環 環 環 地	0	11+1	<b>通</b> −6.0
準 地 記	矣 t	前年指定基	準地の個	<b>插格</b>		[ 93.7	]	100	100	[	100.0]				E 画地 行政	0. 0.	0 1万坪	
70.0	,		17,	500 <b>円/㎡</b>		100	[	100.0	[ 73.7	7]	100		22, 200		その他	0.		
(10) 全様当価本等が	<b>手</b> の検討	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地が 地点)で表標準 標準地番 公示価	新規 i格 が共通地は 場合の検 地 □ 様	23, 90 点(代表標準均	00円/n 也等と同 円/n	-   形成要因の 	世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世	· 一 。域 <sub>。</sub> 因 ]別的。	であり、	郊外の こ近いほ ご高齢の	の農家館 既成住等 と、地域	集落等の 宅地域で 或経済に	る影響が の過疎化 であり、 青勢等に	が加え 地域	速して!	いる。 大きな§	変動はな	いもの

円/㎡

②変動率 年間 -5.9% 半年間

②変動率 年間 -4.4% 半年間

## 鑑定評価書(平成30年地価調査)

平成30年7月6日 **提出** 佐用(県) -8 **宅地-1** 

					正/11 (517)	0	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所			
佐用(県) -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明			印

14/1	(2)	., 0		共単宗		共熚男 (		20-11	1、到/生。如	. 上		יוי	1271						His	
鑑定	評価	額				5, 59	90, 0	00円	1㎡当たり	の価格	<u> </u>							17, 300 P	¶∕m³	
1 基	本色	り事項 アイス																		
(1)	価格!	诗点	平成30	年 7月 1日		(4) 鑑定評	価日		平成30年7月	4日		(6) 路	[平成30年 1月] 路線価又は倍率					1. 1	円/㎡	
(2)	実地	調査日	平成30	年7月1日		(5)価格の		路線価又								10				
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての鑑定評	価															
	濫定	評価額の決定の	つ理由の	)要旨																
		在及び地番並 住居表示」等	びに佐	用郡佐用町久	、崎字中海	可原 1 7 8	(178番1								;	9法	制等			
基準地	③形	状	<b>④敷地</b> 況	の土地の利	用の	0状 ⑥扫	接面道路の∜		7供給 処理施 設状況		8主要な 接近の			<u>:</u> の	都計外(その他)					
	住宅 L S 2 農家住宅、 在する住宅						宅の	)混 南耳	東4m町道		水道、 下水		智頭急行久崎 400m							
(2)	①範	5囲	東	40 m、西	105 <b>m.</b> [	南 60	m,	北 11	0 m ②標準	的使用	月戸	建住	宅地							
近隣地域	3標	 『準的画地の形															ぼ長	 方形		
地域	<b>④</b> 地	2域的特性	特記事項	特にない			街路	4 m町	 道	交施		智頭急 南方 400m					都計	·外		
(5)地域要因の将 来予測													化や							
(5)	継史	評価の手法の	取引事		比準価	i格		17	, 300円/m <sup>*</sup>			別的事								
	適用																			
			収益還元法 収益値					/												
			原価法		積算価			/	円/m	1										
			開発法開発法よる個					/	円/m	2										
(6) †	5場₫	)特性	の取引 域内の	給圏は佐用町 が主であり、 需給動向は、 ことや、地縁	圏外から 人口減少	の転入者 >や少子高	は限 齢化	定的でま による景	らる。供給に ジ響が大きく	t空家 <sup>。</sup> 、全体	や未利 本的に	川用地 二低調	が増加し	てお	り取引	量は	少ない	い。類似:	地	
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	ことか に係る	域及び周辺の ら収益還元法 取引事例を基 準地及び指定	の適用は 礎とした	は断念した。 上比準価格	。当 は、	該地域に 市場性か	は自用のため ド反映された	の取り 信頼性	別が発 生の高	らどでる らい価格	あり、市 格と判断	場参	加者が	重視	する作	弋替不動	産	
(8) 対準と-	【格	① 二代表標標準地番号 上郡 -5	. –	■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 要团 比輔	団の	の規	象基準地 現準価格 円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	通 境	0.0	地域要因 贫 環 玩	+9. 0 -12. 0 -25. 0 -5. 0	
が価格を	=	公示価格	16	2, 200 <b>円/㎡</b>		[ 96.9 100		100	100	10			17, 30	0	正門行	政	0.0	その他	0.0	
(9)		① 指定基準均		2, 200 <b>     </b>		2時点		[ 100.0] ③標準化	[ 68.3] ④地域要	⑤個別	川的	⑥対象	東基準地 東基準地	7	標街			地 街路	0.0	
と指定基準地の検討	\ ) }	世紀 世 世 世 世 世 世 日 ( 県 ) −6				修正		補正	数	要团 比東	国の 交 	の上	比準価格 円/㎡)	内訳	準化補正	通	0.0	域要因 行政	-5. 0 0. 0 0. 0	
地計	Ì	前年指定基準地の価格 17,500 円/㎡					7 <u>]</u>	100	100 ] [ 95.0]	10	00.0]		17, 30	0	_ 行i そのfi		0. 0 0. 0	その他	0.0	
(10)						ー   形成要因の	ָ [	一要 地要 個要 別 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 的 因	人口減少な であり、タ 久崎駅に込 の、少子高	シや少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調 郊外の農家集落等の過疎化が加速している。 上近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないもの 子高齢化、地域経済情勢等により需要は弱い状況である。 要因に変動はない。										
		ム小川	• IH		円/m	-														

標準地番号 公示価格

②変動率 年間

円/mឺ

%

-4.4% 半年間

#### 鑑定評価書(平成30年地価調査)

平成30年7月6日 提出

															佐用	(県)	-9	宅地-											
	基準地番号		提出先	Ē	所属分科会	:名	業者名	4 株式会	会社アロ	ノイズ兵	庫事務	务所																	
佐用	(県) -9		兵庫県		兵庫第7	•	氏名	不動產	<b>産鑑定</b>	t )	川端	良明			印														
鑑定	評価額				1, 7	750, 00	円	1 m <sup>*</sup> 当力	りの値	<b>西格</b>							8,600	円/㎡											
	本的事項										(2)	l																	
(1) 個	5格時点	平成30	年 7月 1日		(4)鑑定計	平価日	-	平成30年	7月4日		(6) 路	[平成3 路線価]				円/m 1.1 倍													
(2) 身	<b>ミ地調査日</b>	平成30	年7月1日		(5)価格の	)種類		正常価格	÷		線価	倍至	<b>率種別</b>																
(3) 銀	<b>ニニュニュ とこれ とりまた こうりょう かっぱい かんりょう かんりょう こうかん かんりょう はんしょう いんりょう はんしょう はんしょ はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ</b>	更地と	しての鑑定評	価																									
<del> </del>	定評価額の決定の															0.1													
基	①所在及び地番並 「住居表示」等		に 佐用郡佐用町中島子河原田 1 1 2 2 番 4 (m²) (m²)													佐用郡佐用町中島字河原田1122番4				びに   佐用郡佐用町中島字河原田1122番4   ②地積 (㎡)						03	9法令	き上の規	見制等
準	3形状	④敷地	の利用の現	⑤周辺	の土地の和	利用の	犬 ⑥排	要面道路	の状況	⑦供約	給 (	⑧主要な		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	の														
		況		況						処理が設状	施 兄	接近の	状況																
-		A		旧朱沙	、 : 曲	+/ <del>-</del> 1	± 11.7	F0 18 74				JR播磨	d± μ		(その他) +砂災勢			t											
	1:1.2	住宅		県連沿 舗等が 地域	いに農家信 散在する島	E名、) 製村住 <sup>を</sup>	古 北西		下水				偲久			土砂災警区域													
		W2		地域				1				1.4km																	
	①範囲	東	155 <b>m、西</b>	110 <b>m</b> 、	南 90	m、圳	<b>:</b> 9	5 m ②村	標準的值	使用	農家住	宅地																	
地	3標準的画地の形	状等	伏等 間口 約 13.0 n			行約	1	5.0 m、	5.0 m、 規模			200 ㎡程度		形状	ほ														
域(	④地域的特性	特記 特にない			街			道	交通	J R指南西力	番磨徳久馬 ₹	i	法令 都計外																
		事項	1 			路				施設	1.4km			1	規制	土砂:	災警区	域											
,	5地域要因の将	司运3公.)	こ農地が広がる	7 曲 字 #	i 描っても N	11h /3E	→レ※生)ァ	上をお見	:細パナ、17	いざみも	松而口	コナ日とも	1 +21 1	+ 100	D (	マ 古#	₩./I.												
	来予測		こ辰地が広から 更性が劣る地域										いない	8000	ハラ	/ 丁南	\$P1C												
(3) 最	有効使用の判定	農家住	E宅地							(4) 対象								+1.0											
(5) 劉	ニーニー 監定評価の手法の	取引事	事例比較法	比準値	西格		8	,600円/																					
Į Į	<b>適用</b>	収益還	量元法	収益値	 西格	円/	円/m²																						
		原価法	<u> </u>	積算個	西格	円/	∕ m <sup>²</sup>																						
		開発法	<u> </u>	開発	去に		/	一 円/	∕m <sup>†</sup>																				
(6) ±	世の性性	同一重	:公圏1七田町	よる信		 i町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が							世帯な	☆	伴う	t. 08=	州緑老	·朋											
(о) п	場の特性	の取引	が主であり、	圏外か	らの転入者	がは限定	官的であ	らる。供	給は空	家や未和	川用地	が増加し	ており	取引	量は	少ない	。類化	地											
			需給動向は、 様々であるこ		· · · · · ·								-	っる。	中心	価格帯	·は、画	〕地											
	式算価格の調整・ 全証及び継字証価		域及び周辺の																										
	検証及び鑑定評価 順の決定の理由	に係る	ら収益還元法 取引事例を基	礎とし	た比準価格	がは、市	万場性が	「反映さ	れた信	頼性の高	い価	格と判断																	
(8)	① □ 代表標	1	準地及び指定 ■標準地	基準地									(7) ±0	票 街路	ξ.	0.0 +	也 街路	+1.0											
公規示準	価 煙淮州来与	. –	■ 保午地		②時点 修正		標準化 補正	④地域 因の 較	七	個別的 要因の 比較	の表	象基準地 見準価格	⑦ 内 乳	交通	i	0.0 ±	或要 環境	-4.0											
価と	上郡 -5										(1	円/m <sup>*</sup> )	神	1		0.0	克 環境 石 行政	+50. 0 -5. 0											
格しをた	公示価格	1:	2, 200 <b>円/㎡</b>		[ 96. 100		100 100.0	- 100 Γ 138.	— I —	101. 0]		8, 640		- 行政 その他		0.0	その他	0.0											
(9)	① 指定基準均		, , , , , ,		②時点	3	標準化	4地域	要 ⑤	個別的		<b>象基準地</b>	⑦ 標準	票 街路			也 街路	+1. 0											
指定基準	宍粟 (県)	-10			修正		補正	数		要因の 比較		七準価格 円/㎡)	內訳	┗ 交通 環境	_	0.0	或 交通 環境 行政	-4. 0 -20. 0											
整検地討	前年指定基	準地の	価格		[ 95.	7]	100	100	[	101.0]			1			0.0	△ 行政 その他	0.0											
20 01			6,900 <b>円∕㎡</b>		100	[	100.0	] [ 77.	6]	100		8, 600	) .	その他		0.0													
(10) 対年	①-1対象基準 ら ■継続 □	準地の検 〕新規	討		3 価 変	[ ]	-般的 [ 因					る影響がの過疎化					全体的に	工低調											
象標準価	の 前年標準価検 1)-2基準地が		9,0 !点(代表標準:	00円/r 地等と同	''   形 州	╊│ ╊│ ╊│┎╫						いものの					お劣々	5地域											
準価 地格 の等	討 (1) 2基準地点 (1) である □ 代表標準	場合の	検討	ਹਜ⊂⊩	」   改   要   因	[ ]				は弱い		_	, , , ,	. 1⊷1kg).	.10 /	131001	∟~ <i>)</i> J'a												
前か	標準地番号	0	,但	別的」	個別的	要因に	変動は7	ない。		要因に変動はない。																			

[**個別的** 個別的要因に変動はない。 [**要 因**]

別言	记様式	第6		Í	艦定	:評価	書	(平)	成 3	0 <b>年</b>	地征	訪問	査)			平		7月 5日 - 10	l 提出 <b>宅地-1</b>		
		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	株式:	会社し	らさき	ぎ鑑定所		11/11 ()	117		<u> </u>		
	1	佐用(県)		-10	兵庫	<b></b>	第7	分科会	× .	氏名	不動	産鑑定	定士	吉田	勉				印		
鑑況	定評価	i額					2, 19	90, 000	円	1 ㎡当	たりσ	O価格						5,550	円/㎡		
1	基本	的事項																			
(1)	価格	诗点	7	区成 30年	7月 1	日 (4	4) 鑑定評	平価日		平	成 30年	F 7月	3日	路 _	平成 30年 <b>各線価又に</b>				円∕㎡ /#		
(2)	実地記	調査日	피	区成 30年	7月 2	日 (	5) 価格σ	)種類		正常	価格			線	倍率種			1.0	16		
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての録	監定評	価									18 1 12						
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)		在及び地番		佐用郡佐	用町上	:三河字	中ノ町 1	1 9 5	番外					②地積	i ,	394	9法	令上の規	見制等		
基準地	-	「住居表示」					وال ا	@ Til III	0 @4±	\- <u></u> \- <u></u>	יייו ויי		- AT 4A	(m²)	· T · T /4 TF	-=n.ı.a	)	都計外			
地	3形	<b>沙</b> 状	④敷地の利用の現況			5)周辺 状況	の土地の	の利用	の 6接	<b>を面道路</b>	が状況	贝	D供給 D理施 B状況		な交通施 の状況	設との					
			住宅			農地の	間に農乳	家住字	南西	ī5m県道	直、三方	п.	k道	JR播	軽徳久		(そ)	の他)			
		1.5:1	W 2			が散在	する農	村地域					下水	11.5km							
(2)	①範	5.囲	東	40 m、西	i 10	0 m、南	<b>a</b> 4	0 m,	北.	80 m	②標	<b>票準的</b>	使用	農家住宅	产地						
近隣	-	<u>。</u> 標準的画地の		間口糸		20.0 n	-	行 約		17.0 r		規模	i~//3		 			<b>犬</b> ほぼ長方形			
	<b>④</b> 地		特記	特にな	/)			街	南西 5	m県道		交通		播磨徳久	、駅	法令	対象	基準地と	:同じ		
130			事項						; 			施設	11.	ЭКМ		規制					
	<b>⑤</b> 址		農家集	落地域では	あり、!	特段の変	変動要因	はなく	、当面	は現状	の住環	境を	維持す	ると予測	則する。言	また、人	、口減少	・高齢化	や地域		
(0)				低迷等を原	又吹し	C. 71	をも 地温	107   12	かがく	≥ 1′例	90.	(4) -	<b>₩</b> ##	準地の	三方路				0.0		
		が使用の判定 	農家住		Lle	<b>淮 /亚 +</b> ⁄⁄					□ / m²		对家型 固別的	. –							
	端 走計 の 適用	F価の手法 B	収益還	例比較法		準価格 益価格		5,	550 F	9∕ m 9∕m°											
			原価法			算価格			/ 円/㎡												
			開発法			開発法による価格			/ 円/㎡												
(6)	市場の	)特性	旧来か	給圏内は作 らの住宅は た、高齢作	他域が	多く、耳	文引当事	者が陽	は接近隣!	所有者	や地縁	者に	限られ	る傾向が	バ強いたと	め、需給	・取引	ともに低	調であ		
			多様で	あるため、	需要	の中心と	となる価	i格帯に	は見出し	難い。											
i	<ul><li>検証</li></ul>	「格の調整 E及び鑑定 類の決定の	いては、判断す	準地は農乳 、5事例。 る。よっこ を得ている	とも標って、比	準地と同 準価格を	司じ佐用 と採用し	町内の	)住宅地	事例を	選択し	てい	るため	、信頼性	生が高く、	市場性	を反映	している	ものと		
(8)	+- /	① □代表標		標準地		時 点	3標準	<b>進化</b>	4地域要	要 ⑤個	別的		象基準		標準	<b></b> 野路	0.0 地	街路	+2. (		
公示価格を	規準とし.	標準地番号	14-	· ш		修 正	補正	Ξ	因の比較	_	因の :較		規準値 (円/r	"" 内	15		0.0 域 0.0 因	交通			
価 格	ک ا		作	:用 - 1	-				較	Щ	J 年文		(円/1	11)	_	環境 画地	0.0 0.0	環境 行政			
を:	<i>t</i> =	公示価格	4, 900	円/㎡	_]	99.0		) 1	100 84. 9	T	00 ]		5,	710		<b>亍政</b>	0.0	その他	0.0		
(9)		① 指定基準			<u> </u>	時 点	3標準	-	L 04.9 1)地域要	-	別的	©÷1	象基準				0.0 0.0 地	街路	110.0		
指:	か					修正	補正		プロスタ 因の比		因の		比準個		維	5通	0.0 域要 0.0 因	交通			
指定基準地	のの☆	<del>,</del>	や粟 (県	- 1	0				較	比	較		(円/r		_	環境		環境			
地	怏 討	前年指定基	基準地の	価格	]	95.7	100	)	100	[ 1	.00 ]						0. 0	行政 その他			
			6, 900	円/m²		100	[ 100		[ 117.8	-	00	5, 6			その	の他	0.0				
(10)	)	①-1対象基準継続	新規	1	00 17	∕ m²	3	-	一般的要						)、減少 <sup>図</sup> : 県平均。						
対象基準	年標準価格等が	前年標準価 ①-2基準地流)である	が共通地 場合の検	点(代表	00 <b>円</b> / 標準地		一地 格形成要因	変動[均	地域要因	]]	在来集	来集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要E 大きな変動はない。						域要因			
地の前	格等か	一代表標準 標準地番号 公示価権		☑標準地		- 円/㎡	要 因の		固別的要	因]	個別的	要因	に変動	はない。							

公示価格

②変動率 年間 -2.6% 半年間

円/mឺ

%

#### 別記様式第6

②変動率 年間 -3.9% 半年間

%

# 鑑定評価書(平成 30年地価調査)

基本検索等   接出失   所属分科金名   東名名   代入会社しらさざ書が所   日   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本	別訂	己様式	第6			鑑定	評価	書(	平凡	戈 30	年	地信	<b>Б調</b>	(査			1:	平) 生用(リ		7月 5日 - 1	∃ 提出 <b>宅地-1</b>		
1 本本的項項			基準地番	号		提出	先	所属分	科会名	3 業	者名	株式	会社し	しらさき	ぎ鑑定所	沂							
1 金本約平理		1	左用(県)	į	5 <b>-</b> 1	兵庫	<b></b>	第7:	分科会	Е	氏名	不動	)産鑑	定士	吉田	勉	1				印		
1) 価格解毒	鑑足	と評価	i額					37, 70	0,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						3	7,000	円/㎡		
2 実施調整	1	基本	的事項																				
2	(1) 価格時点 平成 30年 7.						日 (4	)鑑定評	価日		平)	式 30年	年 7月	3日	路								
(3) 電光評価の条件 更地としての電光評価  2	( <b>2</b> ) <b>実地調査日</b> 平成 30年 7			7月 2	日 (5	)価格の	種類		正常	価格			緑価					1. 1	1台				
① 西孫在及び始青蓮び仁 佐田原内の神理	(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	 西										- 1 1-27						
「住居表示」等   「住居表示」等   「住居表示」等   「何)   「)   「当時である   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の利用の現況   「日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日	2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
株式   株式   株式   株式   株式   株式   株式   株式					佐用郡位	生用町佐	用字川向	句216	番1						_		1,	018	9法令上の		見制等		
株式   株式   株式   株式   株式   株式   株式   株式	基準	-			の利用の	NIB 2D	© E III	<b>↑ + ₩</b> σ	) #J #J #J	\ @±±:	五、关。	7 小壮:	:0 (-	<del>7</del> \#+ <b>%</b> A			大路 振き		)	都計外			
1.5:1   別行   京部、事業所のほか   北12回直、青面道   木道   月R性用   下水   700m   「下水   700m   100m   「下水   700m   100m   「下水   700m   「下水	地	<b>Э</b> л:	<b>/1</b> X	(4)敷地の利用				ソエゼの	ノイリカ10.	ノの接口	<b>山</b> 坦	3074人						汉との		нен 171			
1.5:11													Ē	设状況					(7)	の他)			
型域   型域   型域   型域   型域   型域   型域   型域			1 5:1							北12r	北12m国道、背面道					三用				, , ,			
□ (3) という (4) 対象基準地の機計 (5) 総算価格の調整 (4) の (4) の (5) を対する。 (6) を			1. 0.1	KO I										1.71									
3 世域の特性 特記	(2)	(1)釘	5囲	東 1	50 m. 🛚	<b>5</b> 14	0 m、南	i 30	) m、 d	ኒ ኒ	40 m	<b>②</b> ‡	票準的	使用	低層店	舗地							
(6) 市場の特性   10					1													形状	ほぼ	長方形			
(6) 市場の特性   10	地	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1 2 m	国道		交通	J R	佐用駅			法令	対象	基準地と	一同じ		
(5) 地域要因の	~24			事項					路				施設	16 (	OOIII			規制					
		(E)H	は世界の		性一の商	**生徒	があるせ	はであ		きか抽情	北東田	の亦重		いため	押わ	担仆	で堆段		のレ子	則する	また人		
(6) 市場の特性 限点に前型 以本価格 37,000 円/㎡ 限価法 取引事例比較法 比準価格 37,000 円/㎡ 関発法 取貨事例比較法 比準価格				口減少	・高齢化	及び地	域経済の	低迷等(	によりま	地価は「	下落基	調が名	後も	継続す	るもの	と予	測する	•	0) [ ] 1	RJ 7 'D'0			
(5) 整置評価の手法 の適用	(3) 1	最有效	使用の判定	低層店舗	浦地										. –	=	方路				+1. (		
収益還元法 収益価格 円ノ㎡ 原価法 積算価格 円ノ㎡ 原価法 積算価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 同一需給圏は佐用町及び隣接周辺市町に存する商業地域すどくは商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する 個人事業者及び法人が大半である。近年は貸地を中心とする野車場を個えた大型店舗及び浴道型店舗の適出による影響を受けて、1日本の店舗用地を含かた圏域内の商業地への東雲需給は助含みである。また、砂水腫にあるでは入地模等もハケラを示めるため、取りの中心となる価格を見出すことが困難である収益物件がほとんど見られず、賃 管理用店舗を賃貸専用車舗を賃貸専用車舗所としない。自己使用目的の商業地の対策で起域であるため、比準価格の規範性及び信頼性が高いものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討 標準地番号 ②時点 ③標準化 ②地域要 ⑤個別的 の規準価格 人の で踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。 自己使用目的の商業地両別が支配的な地域であるため、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討 要因の 比較 (円/㎡) 収壊 交通 0.0 反 環境 +4.6 全権ととをた 名の(県) 5-3 「100 100 100 100 36,900 で対象基準地 のの 行政 0.0 その他 0.0 「対象基準地の検討 前年指定基準地の極格 19.7 100 100 100 100 36,900 で対象基準地 の 70 次 要				取引事	例比較法	比	比準価格				000 F	9∕m²	] 1	値別的	安亾								
開発法   開発法による価格	,	ル心片	1	収益還:	元法	収	収益価格				P	9∕m³											
(6) 市場の特性				原価法		積:	積算価格				P	¶∕m²											
個人事業者及び法人が大半である。近年は貸地を中心とする駐車場を備えた大型店舗及び沿道型店舗の進出による影響を受けて、旧来の店舗用地を含めた圏域内の南業地への売買需給ほ弱合みである。また。商業地自体の取引件数が少なく、取引される規模等もバラつきがあるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。   17   試算価格の調整																							
(7) 試算価格の調整 ・検証及び籍定	(6) ī	市場の	)特性	個人事業	業者及び 日来の店	法人が 舗用地	大半であ を含めた	る。近年 圏域内	年は貸り の商業り	地を中心 地への引	いとす 長買需	る駐車 給は弱	重場を 3含み	備えた である	.大型店 。また	舗及	び沿道 業地自	型店舗	iの進出	こよる景	/響を受		
理由 を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。  (8) 公 規 価 標準地番号	_	・検証	E及び鑑定	当該地域	或及び周 が未成熟	辺地域 で形成	において されてい	賃貸専	用店舗が	や賃貸専益価格に	ア	務所と しない	いった	た経済 己使用	合理性 目的の	があ	る収益 地取引	が支配	的な地	或である	ため、		
公示準格	}			を踏まれ	えて鑑定	評価額	を上記の	とおり	決定し7	た。													
をたた 公示価格		見価		<b>澤地</b>	■標準均	_							⑥対 の	象基準  規準値	版 人	標準	· · · · · · · · · ·	路 通	0.0 地				
をた 公示価格	亦 。	単格と		上	郡 5-	1						較		(円/r		引補	環	境	0.0   数				
40,100 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 106.0 ] 100 36,900 その他 0.0 (9) 1 指定基準地番号 2時 点 後正 補正 BDの比 要因の たつの (県) 5-3 を 後正 前年指定基準地の価格 100 [ 97.9 ] 100 [ 100 ] [ 101.0 ] 100 36,200 を の他 0.0 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (10) 対 年 5 の 条準 準値 計	格を	し た	公示価格			[	96.7]	100		100	[ 10	1.0]				止		_					
指から を で で で で で で で で で で で で で で で で で で				40, 100	円/m	i –	100	[ 100	] [	106.0	] 1	00		36,	900					C 07 12			
前年指定基準地の価格	(9) 指 7	h١	① 指定基準	地番号		_		_	_		_				「格」(フ	標準	街						
前年指定基準地の価格	定基	r D	たっ	)の (県)	) 5 -		炒止	棚上							<u>.                                    </u>	礼補	文 環		0.0 姜				
48,000 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 131.1 ] 100 36,200 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 である場合の検討 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	準地	検 討	前午指定基	‡淮州の	価格	г	97 9 1	100		100	Γ 10	1 0 1				正		-	0.0				
(10) ■継続 □新規						_   _			.					36,	200					ての他	0.0		
が 年 ら 前 年標準価格 38,500 円/㎡ (	(4.0)					,			[-	般的要因	因]												
<b>***</b>	(10) 対 4	軍ら				500 円/	′m²					る。 「	141411	1 0 / 1	1 1 124	C //	1 500	) W -&	> I=1 · I	11 11 12 .8			
準 価 討 (m) (	象基基	票 の	①-2基準地/	が共通地	点(代表	長標準地	等と同-	-地 格	動[地	域要因]						、町	内の人	口減少	• 高齢	とによる	商圏の		
の 等   標準地番号 -   G   [個別的要因]   個別的要因に変動はない。	準付地	西 討		-		<u>b</u>		成要	沪			will イファン	*恋念	C110	0								
	の領	等 か	標準地番号 公示価格	么			- 円/㎡	因の	[個	別的要認	因]	個別的	更因	に変動	はない	0							