

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
西脇（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	4,070,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	西脇市水尾町字大門704番				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (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 50 m、西 55 m、南 100 m、北 130 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 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0 m市道										
	④地域的要因の将来予測	一般住宅や農家住宅を中心とする集落地域で、地域要因に特段の変動はなく現状を維持しつつ推移するものと予測する。少子高齢化の影響等から地価はやや下落傾向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	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	10,100 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、西脇市及び隣接市町のうち市街化調整区域の集落を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者であり、圏外からの転入者はほとんど見られない。西脇市郊外の農家集落地域であり、日常生活の利便性が劣ること等から宅地需要は弱含みである。このような、集落地域においては取引事例が少なく、また取引についても事情を含むものが多く、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅や農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸需要が無く、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	西脇 - 7	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 / [114.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,100	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 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	西脇（県） - 6	② 時点修正	[99.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [127.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,100	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 +11.0 環境 -2.0 行政 +20.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続	□ 新規	前年標準価格	10,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	西脇市の人口は減少傾向。商業施設に近く利便性の良好な地域や災害の危険性が少ない地域が好まれる傾向にある。									
	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	-			[地域要因]	西脇市郊外の市街化調整区域内の集落地域であることから需要者が限定される傾向にあり需要は弱含みである。									
	② 変動率		年間	-1.0 %	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5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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 西脇（県）, 兵庫, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,800 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5年1月] 路線価又は倍率, 20,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

鑑定評価書 (令和 5 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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 西脇 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 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, (7) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率.

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.

鑑定評価書（令和 5 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
西脇（県） - 4	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子

鑑定評価額	2,760,000 円	1m ² 当たりの価格	8,400 円/m ²
-------	-------------	------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	西脇市中畑町字滝ノカタ 4 2 6 番 3 外				②地積 (m ²)	328	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 35 m、西 115 m、南 120 m、北 60 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 14.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 340 m ² 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	10.7m 県道	交通施設	J R 日本へそ公園駅 4.3km	法令規制	都計外														
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測される。地域の衰退傾向は継続しており、地価は下落傾向にあると予測する。																									
(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	角地 +1.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,400 円/m ²																								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²																								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²																								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²																								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の農家住宅が多く見られる住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する人が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。																										
(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、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格を試算しなかった。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、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	多可 - 2	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [116.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	8,400	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 -2.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	9,700 円/m ²																									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西脇（県） - 6	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [155.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	8,400	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 -6.0	交通 +10.0	環境 +50.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,000 円/m ²																									
(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 8,450 円/m ²		③ 変動状況	[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、宅地需要は弱い状態である。																					
	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/m ²			[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。当該地域は農家住宅が多く見られる地域にて、地価は下落傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																					
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%																						

鑑定評価書（令和 5 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 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,250 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 5 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7				②地積 (㎡)	231	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 120 m、西 90 m、南 65 m、北 60 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.3 m 県道	交通施設	J R 黒田庄駅北東方 530m	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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 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、西脇市及び周辺市町の郊外に広がる集落地域。主な需要者は地縁性のある黒田庄町内の居住者で、一部周辺市町からの転入者も見られる。最寄駅に近く岡地区は黒田庄町内では利便性が良いが、一般に集落地域内の住宅は敬遠される傾向が強い。地場産業の衰退や少子高齢化が強く影響し住宅地の需要は低迷し、周辺市と比較しても価格水準は低調。取引自体が少なく、個別事情や画地規模等も様々で需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	西脇市郊外の集落地域で、地域環境や公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(8) 公示価格とした	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 -13.0 環境 +20.0 行政 +3.0 その他 0.0
	多可 -1		[99.7] 100	100 [100]	100 [109.7]	[100] 100	13,000					
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地、商業地共に災害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。集落地域内の地価は下落基調が継続。								
	前年標準価格 13,000 円/㎡			[地域要因] 西脇市郊外にあり、地場産業の衰退や周辺人口の減少等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され、価格水準は緩やかな下落基調が継続。								
	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	-0.8 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 5 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 西脇（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,200 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 5 日, 正常価格, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (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) 年標準価格等の検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
西脇（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7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	西脇市高田井町字永長52番11				②地積 (㎡)	2,136	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		工業 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 0 m、南 30 m、北 170 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 13.0 m 県道	交通施設 J R 西脇市駅北西方 2km	法令規制	工業 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	30,700 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	同一需給圏は西脇市及び周辺市町における幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者は圏域内の事業者のほか、全国展開する法人などの需要者も見られる。交通量の多い幹線道路沿いに存し、周辺には大規模な店舗も見られることから、市内居住者を中心に顧客が見込まれ、繁華性を維持している。借地契約による出店が多い地域であり、売買が少ないことから、需要の中心となる価格帯を見出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	当該基準地の存する地域は自用の店舗が多く貸店舗等の収益物件は少なく、自用目的での取引が中心であるため、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 西脇 5-1	公示価格 52,600 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [98.9]	[106.0] / 100	56,300	交通 0.0	環境 0.0	交通 +2.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	小野（県） 5-1	前年指定基準地の価格 78,900 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [149.9]	[106.0] / 100	56,200	交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 幹線道路沿いの商業地は大型店舗を中心に繁華性が維持されている。商圏は概ね市内及び隣接市町を中心とした範囲である。					
	前年標準価格 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。顧客吸引力の強い店舗も見られることから一定の繁華性を維持している。					
	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		⑤ 個別的要因		[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/㎡		⑥ 変動率		年間 %		半年間 %				