

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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 養父（県）, -1, 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, 6,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,700 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 養父（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, 4,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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, [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 multiple rows and columns. Includes sections for: (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. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 養父（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,350 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 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) 規格外の価格, (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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
養父（県） - 4	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉

鑑定評価額	5,050,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	養父市八鹿町八鹿字八鹿 9 0 8 番 1				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200)			
	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) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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 m 市道	交通施設	J R 八鹿駅南西方 1.9 km	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域			
(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	30,600 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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域である。主たる需要者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。分譲地開発がされているごく一部の地域を除けば、少子高齢化の進展により住宅地需給は弱含みであり、地価も下落基調が継続している。また、圏内において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 8 0 0 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	養父市中心部に近い既成住宅地であるが、敷地規模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、収益還元法の適用を断念した。需要者の意思決定に影響を与えているのは、周辺の取引価格水準であると考えられ、類似性を有する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、地価公示標準地及び指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	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	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 0.0 交通 -8.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	養父 - 1	公示価格	[ 98.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 73.6 ]	[ 100 ] 100	31,000					
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 -40.0 行政 0.0 その他 0.0		
	養父（県） - 1	前年指定基準地の価格	[ 97.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 56.4 ]	[ 100 ] 100	30,500					
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 国家戦略特区を活用した施策も見受けられるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率も県平均と比較して高く、不動産需給も総じて弱い。							
	前年標準価格	31,200 円/㎡		[地域要因]	地域要因に大きな変動はない。							
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
公示価格		円/㎡		②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
養父（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人

鑑定評価額	2,240,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 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3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6月21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	養父市浅野字沢田156番1				②地積 (㎡)	291	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅や一般住宅が見られる集落地域	北東9m市道、北西側道	水道 下水	J R養父 7.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 160 m、南 40 m、北 120 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	9m市道	交通施設	J R養父駅西方 7.3km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	I Cに近接するものの、集落地域に位置することから特に大きな変動要因は認められず、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、集落地域で需要は弱く、地価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	角地	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,700 円/㎡			台形	-2.0				
	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	同一需給圏は概ね養父市及び周辺市町の集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少等を背景に住宅地需要が全般的に弱含みの状況下において、集落地域では世帯分離等による需要も減少し、外部からの転入も見込み難しく、需要は低調である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした価格	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 -8.0 交通 +4.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号										
	養父 - 2					7,710					
	公示価格	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 147.3 ]	[ 100.9 ] 100						
	11,400 円/㎡										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	養父（県） - 3										
	前年指定基準地の価格	[ 98.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 70.5 ]	[ 100.9 ] 100	7,660					
	5,450 円/㎡										
(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		[一般的要因] 人口減少や高齢化等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、建築資材の物価上昇の地価への影響に注視すべきである。 [地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。集落地域においては需要者が限定的であり、一般的要因等とも相俟って、需要は低調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格		7,850 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	-1.9 %	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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 養父（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,300 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, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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) 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) 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 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 養父（県） 5-2, 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, 4,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,700 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外の価格, (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. Contains detailed text and numerical data.