

鑑定評価書（令和6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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 宍粟（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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6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) 規格外価格とした, (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 characteristics, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 職業. Values include 宍粟(県), 兵庫県, 兵庫第7, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,200 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, [令和6年1月], 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Section 1: 所在地, 形状, 敷地利用, etc. Section 2: 範囲, 標準的画地, etc. Section 3: 最有効使用, 鑑定評価手法. Section 4: 市場特性. Section 5: 試算価格調整. Section 6: 公示価格. Section 7: 指定基準地. Section 8: 前年標準価格. Section 9: 変動要因.

鑑定評価書 (令和 6 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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫第 7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,800 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, (7) [令和 6 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 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書（令和 6 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: 宍粟（県）, -4, 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, 7,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,600 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 3 日, 正常価格, 令和 6 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 rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（令和6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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 宍粟（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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6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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Row 1: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 宍粟市山崎町金谷荒木筋129番7, ②地積 (㎡), 191, (都) (60,200), (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Row 1: ①範囲, 東 30m, 西 30m, 南 40m, 北 20m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 12.0m, 奥行 約 16.0m, 規模 190㎡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 4.5m私道, 交通施設, JR播磨新宮駅北 10km, 法令規制, (都) (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 山崎インターチェンジの南西側に位置する既存住宅地域であるが、周辺において農地を開発した各種店舗や住宅分譲などが増加傾向にあり、地域の熟成度が高まりつつある。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Row 1: 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 +3.0

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Row 1: (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 27,500 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, 同一需給圏は宍粟市内を中心として周辺市町も含む住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の居住者であるが、一部圏外からの住み替え需要も認められる。新規分譲地と比較して分譲から期間が経過している既存の住宅地域にあっては、住民の高齢化やインフラ設備の老朽化もあって宅地需要はやや弱い。需要の中心価格帯は土地で500万円前後である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Row 1: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 周辺地域は中規模の一般住宅等が見られる既存住宅地域である。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は断念した。取引の中心は自己の居住目的によるものであり、現実の取引事例に基づく取引実態を適切に反映し得た比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 8 columns: (8) 規格外価格とした, ①代表標準地, 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, ⑦内訳. Row 1: ①代表標準地, 標準地番号, 宍粟 -1, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, 100/[100], ④地域要因の比較, 100/[151.8], ⑤個別的要因の比較, [103.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 27,800, 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 +5.0, 交通 +4.0, 環境 +39.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 8 columns: (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, ⑦内訳. Row 1: ①指定基準地番号, 佐用（県） -7, ②時点修正, [98.3]/100, ③標準化補正, 100/[100], ④地域要因の比較, 100/[63.6], ⑤個別的要因の比較, [103.0]/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 27,400, 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 +2.0, 交通 -1.0, 環境 -37.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, ③価格形成要因の変動状況. Row 1: ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 27,500 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, 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。 [地域要因] 山崎町の市街地縁辺部において開発分譲された既存住宅地域で中心部と比べると選好性は劣るが、生活利便性は比較的良好。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
宍粟（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域	
	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				
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 25km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 200 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 25km	法令規制	都計外 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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。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。不動産取引が少なく、相続等に絡んでの取引など事情を含む場合が多く、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	在来の戸建住宅地域であり、生活利便性にも劣り、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した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、下記標準地及び、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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	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 +4.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宍粟 - 2		[99.4] 100	100 [100]	100 [93.0]	[100] 100	15,100			
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟（県） - 2		[97.8] 100	100 [100]	100 [87.4]	[100] 100	15,100			
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少等により地域経済は低迷しており、利便性の良い一部の地域を除き地価は弱含みで推移している。					
	前年標準価格 15,400 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 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 宍粟（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,750 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6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) 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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和6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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 宍粟（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,600 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, [令和6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 prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和6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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 宍粟（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 村本 健次

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,490,000 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6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) 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 text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 6 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
宍粟（県） -10	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉

鑑定評価額	3,250,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 23 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					

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	宍粟市千種町岩野辺字尾崎 1 1 3 2 番 4 外				②地積 (㎡)	602	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 140 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2 m 国道	交通施設	J R 播磨徳久 26km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	不整形	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 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	同一需給圏は宍粟市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の範囲は同一需給圏内の居住者や地縁者にほぼ限定され、外部からの転入者はかなり少ない。圏内は新規の不動産開発案件が少なく、従来からの住宅地域や集落地域が多いため、需給いずれも低調であり、縁故取引が支配的である。このため、圏内の取引件数自体が少なく、不均質な価格帯の物件及び画地が多いことから需要の中心となる価格帯も見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は後述する通り、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。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、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、地価公示標準地との検討も踏まえ、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	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	地域要因	街路 -3.0
	佐用 -1		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [76.0]	[100] 100	5,370		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 その他	-2.0 -20.0 0.0 0.0
(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	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率は県平均と比較して高い。山崎町とその他の町とで人口動態が異なるため、需給動向も二極化している。							
	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		[地域要因]		需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はないが、人口減少率は市平均と比較して高い。							
	②変動率		年間	-1.8%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
宍粟（県） - 11	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	6,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	宍粟市波賀町原字防垣内270番				②地積 (㎡)	325	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					
	1:1.5	住宅W2	戸建住宅を中心とする在来集落地域	南東4.5m市道、南西側道	水道 下水	J R 播磨新宮 39km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 230 m、西 50 m、南 90 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 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	4.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 39km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	市北部の中山間地域においては、住民の高齢化、世帯数の減少など過疎化が深刻であり、住宅需要の回復は見込めず、地価は下落基調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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,600 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者ではほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。市北部の中山間地域にあっては少子高齢化、過疎化が進行しており、需要者は世帯分離による分家住宅や農業従事者等が中心で、不動産取引は極めて低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸家需要が無く、事業収支の観点からアパート等の収益物件の建築を想定することが非現実的であることから収益価格は求めなかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、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も踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -39.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	佐用 - 1	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [61.6]	[100] 100	6,630				
	公示価格	4,150 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 +6.0 交通 0.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟（県） - 10		[98.2] 100	100 [100]	100 [81.6]	[100] 100	6,620				
	前年指定基準地の価格	5,500 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市北部の過疎地から利便性の高い山崎地区中心部への住み替え転居、若年層、子育て世帯の流出により地域活力の低下が見られる。 [地域要因] 地域要因の変動は特にないが、波賀地区においては高齢化率は40%を超えており、一般的要因等の影響を受けて住宅需要は低調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格		6,700 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	-1.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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: 宍粟（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, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public price details), (8) 指定基準地 (Designated standard land details), (9) 対象基準地の前年標準価格 (Previous year standard price details), (10) 変動状況 (Change status and reasons)