

| | | | | | |
|-----------|-------------|--------|----------|----------------|--|
| 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 | |
| 朝来（県） - 1 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 伊原 岳人 | |
| 鑑定評価額 | 3,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 19,800 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26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 | 朝来市生野町口銀谷字町1991番1 | | | | ②地積 (㎡) | 177 | 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) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 40m、南 50m、北 40m | | | 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 21.0m、規模 170㎡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 7m市道 | 交通施設 | J R 生野駅南東方 140m | 法令規制 | 都計外 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 生野町中心部に位置する既存住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、今後も現況類似の状況で推移するものと予測する。また、生野町の低調な住宅地需要を反映して、地価は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 +1.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,800 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 | 同一需給圏は概ね朝来市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、土地区画整理された住環境良好な地域や利便性良好な郊外の新興住宅地域に需要が集約されつつあり、標準地の存する地域は本市中心部から遠く離れた生野町にあって、需要は低調である。取引自体が少なく、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 | 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。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、単価と総額との関連に十分留意の上、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 | 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 | -4.0 | | |
| | 標準地番号 豊岡 - 8 | | | | | 19,900 | | 交通 | 0.0 | 交通 | +6.0 | | | |
| (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 | 環境 | 0.0 | 環境 | +14.0 | | | |
| | 養父（県） - 1 | | | | | 19,800 | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | | | |
| (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 | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。 | | | | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | 前年標準価格 | 20,300 円/㎡ | [地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。生野町は市内の中でも特に人口減少が進んでおり、需要は低調である。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | - | [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 | -2.5% | 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 | |
| 朝来（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 伊原 岳人 | |
| 鑑定評価額 | 2,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 16,900 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26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 | 朝来市和田山町竹田字上町西側375番2外 | | | | ②地積 (㎡) | 148 | 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) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域 | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70 m、西 70 m、南 90 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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 6.5 m 県道 | 交通 施設 J R 竹田 駅南西方 350m | 法令 規制 (都) (70,200) 土砂災害警戒区域 | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 竹田城跡の麓の旧街道沿いに位置するものの、観光地としての広がりには限定的で、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、既成住宅地域に対する選好性の低下から、地価は稍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 +2.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 16,900 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 | 同一需給圏は概ね朝来市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、土地区画整理された住環境良好な地域や利便性良好な郊外の新興住宅地域に需要が集約されつつあり、標準地の存する地域は旧来からの既成住宅地域であり、選好性は低く、需要は弱含みである。取引自体が少なく、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 | 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。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、単価と総額との関連に十分留意の上、比準価格を以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 <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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -3.0 |
| | 標準地番号 豊岡 - 8 | [98.8] 100 | 100 [100] | 100 [137.6] | [102.0] 100 | 16,900 | | 交通 | 0.0 | 環境 | +29.0 | 行政 |
| (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 | -2.0 |
| | 養父（県） - 1 | [98.3] 100 | 100 [103.0] | 100 [101.8] | [102.0] 100 | 16,900 | | 交通 | 0.0 | 環境 | -2.0 | 行政 |
| (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] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 17,000 円/㎡ | | | [地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。 | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [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: 朝来（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,700 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 正常価格, 1.0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 Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (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 Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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: 朝来（県）, -4, 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, 3,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (4) 対象基準地の個別的要因 and (8) 公示価格としての標準地.

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: 朝来（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, 5,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,500 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 and justification), (8) 規格外の価格 (Outlier prices), (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 prices).

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: 朝来（県） 5-1, 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, 49,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,500 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

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.

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: 朝来（県） 5-2, 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, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,700 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.

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: 朝来（県） 9-1, 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, 298,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 7 日, 正常価格, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (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) ①範囲, ②標準的使用. (3) ①範囲, ②標準的使用. (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.