

鑑定評価書（平成 29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, 有限会社依藤不動産鑑定事務所. Includes 1m2当りの価格 and 20,300 円/m2.

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.

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.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (市川 (県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 谷野 千晴) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 29年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 29年 7月 7日), (6) 路線価 (平成 29年 1月), (2) 実地調査日 (平成 29年 6月 15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」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, ⑨法令上の規制等), (2) 近隣地域 (①範囲, 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).

Table with 4 columns: (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, 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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率).

Table with 10 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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の状況).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
市川（県） - 3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	4,180,000 円		1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	神崎郡市川町小畑字高所 8 5 8 番 1 外				②地積 (㎡)	543	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) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 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 25.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m町道	交通施設	J R 甘地駅 北東 4.5km	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	7,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	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	同一需給圏は市川町を中心に神崎郡全域、用途の類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。市川町中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	周辺は在来集落で賃貸市場は未成熟であり、適正な純収益の把握が困難なため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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対象基準地の標準価格 (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
	標準地番号	-	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ ] 100	[ ] 100		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
(9) 指定基準地	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 -1.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 94.9 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 85.1 ]	[ 100 ] 100	10,900		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 -1.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 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 <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] 人口流出、高齢化の進行により町内の土地需要は全般的に低調である。						
	前年標準価格 8,000 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		[地域要因] 在来の集落地域で、特に変動はない。						
標準地番号 -		②変動率 年間 -3.8% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所	
市川（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎	印
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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	神崎郡市川町西川辺字的場451番2				②地積(㎡)	376	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 30 m、北 120 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m国道	交通施設	J R 甘地駅 600m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	31,600 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	同一需給圏は神崎郡市川町及び隣接市町の商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁関係をもつ個人事業者、法人である。本基準地は市川町内の既存商業地域であり、近年は郊外型店舗の開設、人口の減少、少子高齢化、後継者不足等を背景に既存商業地の需要は低迷している。商業地は取引自体が少なく、取引される規模等もまちまちで中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗等の収益物件も見られるが、市場においては自用目的の取引が中心であり、賃貸市場は成熟しておらず適切な資料収集が出来ないため収益価格は試算しなかった。市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である地域であるため、比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。										
(8) 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 対象基準地の標準価格(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
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	[ 97.0 ] / 100	100 / [ 108.0 ]	100 / [ 98.8 ]	[ 100 ] / 100	30,700			交通 0.0	交通 +2.0	環境 -5.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格		33,000 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		標準地番号		-					
	② 変動率	年間	-4.2%	半年間	%						
				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均を上回る水準で推移しており、土地取引件数も低調である。 [地域要因] 地域経済の低迷及び人口の減少、少子高齢化、過疎化等を背景に既存商業地域は商況低下が著しく需要は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						