

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
上郡（県） -1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印
鑑定評価額	9,690,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 6 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	赤穂郡上郡町上郡字丸尾上ミ470番2				②地積 (㎡)	298	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (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	一般住宅が多い住宅地域	西6m町道	水道 下水	J R 上郡 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	J R 上郡 北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	周辺は既成住宅地で特に変動要因はなく、今後とも現状の住環境が維持されるものと予測する。人口減少や高齢化の進行等の一般的要因を反映し、地価は下落傾向が続くと予測する。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 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	同一需給圏は上郡町を中心とする周辺市町における規制住宅地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁性を志向する上郡町内の居住者と考えられる。対象近隣地域はかつての上郡中心部の既成住宅地域であり、建て替えはあるものの新規需要は少ない。土地は500万～1,000万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は中規模戸建住宅がほとんどで共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されるものと認められる。以上より本件では比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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 -1.0 交通 +10.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	上郡 -2	[97.9] 100	100 [101.0]	100 [119.8]	[100] 100	32,000					
(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
	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	継続	③変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化率は高い。土地区画整理地区等を中心に供給過剰にあり、不動産需要は低迷している。								
	前年標準価格	34,500 円/㎡		[地域要因] 利便性のやや劣る既成住宅地であり、新興の住宅地に比べ相対的に需要は弱く衰退傾向である。								
	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	代表標準地		[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 -5.8%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
上郡（県） - 2	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印
鑑定評価額	8,390,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 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]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	赤穂郡上郡町井上宇中道 1 6 8 番 5				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 150)					
	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 90 m、西 15 m、南 30 m、北 150 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 17.0 m、規模 240 ㎡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	基準方位 北 5 m 町道	交通施設	J R 上郡 1.5 km	法令規制	2 中専
	⑤地域要因の将来予測	新興住宅の多い戸建て住宅地域であり、特に変動要因は認められず、今後とも現在の住環境を維持するものと予測される。人口減少・高齢化の進展等の一般的要因から、地価は当面下落傾向が続くと予測する。												
(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	36,000 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	上郡町を含む周辺市町における既成住宅地域が同一需給圏と判定した。典型的な需要者は同一需給圏のうち地縁性を中心とした町内の居住者である。人口の減少や高齢化の進行が続いており、地場産業の振興も図られていない。このような背景から新たな住宅開発等もほとんどなく、需要は弱含みである。土地は総額で 500 万円から 1,000 万円、新築戸建住宅は 2,300 万円前後の需要が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅から遠く近隣地域に賃貸住宅がほぼ皆無である、賃料水準等把握が困難であるため共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住としての快適性、利便性を重視する戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、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に認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地とは均衡を得ていると判断した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	上郡 - 2	公示価格	[97.9]	100	100	[101.0]	36,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通 0.0	環境 0.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化率は高い。土地区画整理地区等を中心に供給過剰にあり、不動産需要は低迷している。									
	前年標準価格 38,300 円/㎡		[]		[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、一般的要因を反映して地価は弱含み傾向にある。									
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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
代表標準地		[]												
標準地番号		[]												
公示価格		[]												
② 変動率		年間	-6.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
上郡（県） -3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印
鑑定評価額	3,030,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 6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	赤穂郡上郡町大枝新字垣内508番1				②地積 (㎡)	316	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 100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 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 19.0 m、奥行 約 16.0 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 m町道	交通施設	智頭急行苔縄駅 南 2km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,600 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	同一需給圏は概ね上郡町及びその周辺近隣市町の市街化調整区域内及び都計外に存する住宅地域と判定した。需要者の中心は上郡町居住の地縁者である。市街化調整区域に係る公法上の規制等から選好性は劣る。市街化調整区域内においては相対的に土地取引件数が少なく、また個別の取引事情を反映するケースが多いため、取引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	農家住宅地域にあってアパート等の収益物件は皆無であり、自用目的での取引が支配的である。よって、賃料水準等把握が困難であり、また公法上の規制等により、収益性の想定が困難で収益還元法の適用は断念した。従って、標準地からの検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	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 +7.0 交通 +4.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[96.0] 100	100 [100]	100 [133.5]	[101.0] 100	9,440					
(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 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] 人口は減少傾向で高齢化率が高い。地域経済の停滞に加え、町外は集落地域が主で需要は弱い。						
	前年標準価格	10,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。公法上の規制から用途が限定的で、地価は下落傾向にある。						
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		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
		円/㎡	-4.0 %	%							

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, たんだ鑑定登記事務所. Row 1: 上郡（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (2) 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, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね上郡町及び近隣市町を含む郊外の農家住宅地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向にあるため、需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。

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, 戸建住宅を中心とした集落地域であり、地域内には共同住宅等の収益物件は皆無のため収益価格の試算は断念した。

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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦ 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③ 変動要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
上郡（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印

鑑定評価額	8,740,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	赤穂郡上郡町上郡字川向ノ二105番16				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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	J R 上郡 470m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 120 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 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	10.5 m 県道	交通施設	J R 上郡駅 北東方 470m	法令規制	近商 (80,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(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	47,000 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	同一需給圏は概ね上郡町及び近隣市町の広域的な商業地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人や事業者が中心と把握される。取引の中心となる価格帯は規模等によりばらつきが見られ、立地により需給バランスに差異が見られるが近隣地域は同町内の中心に位置し、かつては需要は底堅いものがあったが、近年、竹万地区の大型店舗に顧客を奪われており、需要は大きく減少し、店舗の閉鎖や移転が目立つようになり回復は望めない状態である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は上郡町の幹線道路沿いの商業地域であり、自用使用の店舗等が大部分である。このため賃貸市場が成熟しているとは言いがたく、衰退傾向にある商業地域では借り手も皆無に近い。このため収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を標準とし、周辺の標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。尚、これは単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。									
(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 +3.0 交通 -6.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 5-1		[97.5] / 100	100 / [100]	100 / [89.1]	[100] / 100	47,100			
(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 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 ■継続 □新規	③ 変動要因の価格形成要因の								
	前年標準価格 52,000 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	[一般的要因] 地方経済は依然として低迷しており、雇用・所得環境は厳しい。少子高齢化や人口減少により、取引価格は下落傾向が続いている。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[地域要因] J R 上郡駅南東の竹万地区の郊外型大型店舗の進出以後、古くからの商店街は衰退傾向が大きく、買い手がつかない状態である。								
	②変動率 年間 -9.6 % 半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								