

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes details for 多可（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,850 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (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.

Table (8) 公示価格とした: Comparison of standard price (10,500 円/㎡) and announced price (4,900 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (8,500 円/㎡) and previous year's price (4,840 円/㎡).

Table (10) 対象基準地からの検討: Analysis of price change factors (general, regional, individual) and annual change rate (-1.0%).

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes details for 多可（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,700 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) 路線価又は倍率, (8) 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. Includes details for 多可郡多可町中區岸上字柳寺59番2.

Table with 5 columns: (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.

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, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details for 戸建住宅地 and various valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of the subject land's price with the standard price.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison with the designated standard price.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討. Analysis of the subject land's price based on the standard price and other factors.

鑑定評価書（平成 28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, F P鑑定. Includes values like 多可（県）, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,490,000 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, [平成 28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所在地及び地番並びに「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, 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, 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（平成 28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, F P鑑定. Values include 多可（県）, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,400 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 28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 rows. (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) 対前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
多可（県） -5	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印

鑑定評価額	5,510,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	多可郡多可町加美区西山字垣内 6 7 6 番				②地積 (㎡)	847	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 110 m、北 90 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 27.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 850 ㎡程度、形状 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	J R 石生 西 20km	法令規制	都計外
(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	6,500 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、概ね多可郡多可町及び隣接市が中心となる。需要者の中心は、地縁性が高い多可町内の居住者が大半を占める。交通アクセスの不便な農家住宅は敬遠される傾向が強く、少子高齢化や地場産業の衰退等も影響し、不動産の需要は依然、低迷している。農家集落地域であり、宅地開発など新たな需要を前提とした取引は極めて少なく、規模や取引事情もまちまちで、需要の中心となる価格帯は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	近隣地域は旧来からの農家集落地域で、周辺にも賃貸共同住宅はほとんど存在せず、自用目的の取引が中心で、収益性よりも居住の快適性が重視される。取引事例比較法を適用するにあたり、類似地域において信頼性のある取引事例を入手できた。一方、経済合理性のある賃貸住宅の経営は困難な地域と判断されるため、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検証の結果を踏まえ、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 多可 -2					6,490					
(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 0.0 交通 +1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,500 円/㎡					6,490					

(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]	多可町では、人口は減少し、少子高齢化が進んでいる。地域経済は低調で交通の利便性も劣ることから、不動産市場は低迷している。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因]	国道背後に位置する農家集落地域で、需要及び供給とも少なく、地域要因に変化はない。地価は下落傾向で推移している。
	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 -1.1% 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所
多可（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏 印

鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	6,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 2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	多可郡多可町八千代区中村字仲ツイ6番1外				②地積 (㎡)	670	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 70 m、北 70 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 30.0 m、規模 750 ㎡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	6 m 県道	交通施設	J R 西脇市 北西 16km	法令規制	都計外								
(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	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、主に多可町及び周辺市町に位置する既存の農家集落地域である。需要者の中心は、地元で地縁性を有する者に限定され、圏外からの需要者はほぼ見られない。農家住宅が多い既存住宅地域で、新規の住宅開発は無く、都心部への人口流出や少子高齢化の影響もあり、需給は依然として弱含みである。尚、圏内における取引件数は少なく、また取引される規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄り駅等から遠い農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自己利用目的の取引が中心であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	多可 -2	② 時点修正	[99.1 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [158.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,570	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 -3.0 交通 +2.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	10,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	多可（県） - 4	② 時点修正	[98.8 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [127.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,600	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 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	8,500 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	継続	前年標準価格	6,650 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかな回復が期待されるが、海外経済の不透明性が高まっている。地価は、利便性等に応じて、二極化が鮮明になりつつある。									
	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	標準地	-			[地域要因]	旧来からの農家集落地域であり、需要者は地縁性のある者に限られ、地域要因に特段の変動はなく、地価は弱含み傾向で推移している。									
	② 変動率	年間	-0.8 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に特に変動はない。										

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes details for 多可（県） 5-1, 兵庫県 兵庫第5分科会, 氏名 不動産鑑定士 名倉友樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,170,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,500 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. (1) 所在地及び地番並びに「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) ①範囲, ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測, (3) ⑥最有効使用の判定, (4) ⑦対象基準地の個別的要因, (5) ⑧鑑定評価の手法の適用, (6) ⑨市場の特性, (7) ⑩試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格と標準地番号. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 公示価格 (22,700 円/㎡), and various adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table (10) 前年標準価格等の検討. Includes columns for ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 (24,700 円/㎡), ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率 (年間 -4.9%, 半年間 %), and ③価格形成要因の状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 28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, F P鑑定. Row 1: 多可（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己. Row 2: 多可（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,600 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, [平成 28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) 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) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data for each section.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所	
多可（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏	印
鑑定評価額	14,500,000 円		1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 2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	多可郡多可町中区間子字中河原636番58				②地積 (㎡)	1,321	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)		
	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	工場の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 1,400 ㎡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	16m町道	交通施設	J R 西脇市駅 北西 10.6km	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	工場の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、主に、兵庫県中南部を中心とする内陸型工場集積地域の範囲である。典型的な需要者としては、道路網等が整備された工業団地においては、全国規模の法人企業も見られるが、その他においては、圏内に基盤を持つ、中小企業を中心とする地域である。地域経済は引き続き低迷しており、また、交通アクセスにも劣ることから地価は引き続き弱含みである。取引自体が少なく、また、規模や目的等も様々で、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の工場としての利用を中心とする地域であることから、賃貸市場は極めて未成熟であり、近隣地域等において、同種用途の適切な賃貸事例を得られないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自用目的での取引を中心とする地域であることから、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえたうえで、より実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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 円/㎡	[] / 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 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
	加東（県） 9-1	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	11,000					
(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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、海外経済の不透明性が高まっている。地価は、利便性等に応じて、二極化が鮮明になりつつある。							
	前年標準価格	11,200 円/㎡		[地域要因] 高速道路網へのアクセスに劣る内陸部の工場地域であり、地域要因に変動は見られない。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。							
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		□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
② 変動率	年間	-1.8 %	半年間	%							