

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
神河（県） -1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	1,640,000 円		1㎡当たりの価格	5,750 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 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	神崎郡神河町越知字川井374番1				②地積 (㎡)	285	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 100 m、西 150 m、南 150 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	J R 寺前駅 北東 14.3km	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	5,750 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	同一需給圏は神河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。神河町中心部から離れた山間部の小規模集落地域であり、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り、圏外からの転入はほとんどない。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	山間部の小規模農家集落で、賃貸市場が未成熟なことから賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 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 +122.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[96.3] 100	[100] [100]	[100] [226.4]	[100] 100	5,740					
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 都心部に比べ、町内の人口減少、高齢化は進行しており、土地需要も低調である。							
	前年標準価格 5,950 円/㎡			[地域要因] 山間部の小規模集落で、特筆すべき変動はない。							
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		[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	-3.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28 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 池田不動産鑑定所	
神河（県） -2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 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 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	神崎郡神河町杉字中河原694番5外				②地積 (㎡)	421	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 30 m、西 30 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	J R 寺前駅 北東方 7.5km	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	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	8,600 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 J R 播但線沿線で神河町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。最寄駅徒歩圏外の既成住宅地域であり、需要はやや弱みである。市場での需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであり見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域内の画地規模の大きな土地では共同住宅が見られるが、当該地域は自用目的の戸建住宅用地の取引が中心の住宅地域である上、対象基準地の地積では、経済合理的な賃貸住宅建築の想定は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、実証的な比準価格を重視し、指定基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。										
(8) 公示価格	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	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 -2.0 交通 +2.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[96.3] / 100	100 / [100]	100 / [150.9]	[100] / 100	8,620					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 神河町の人口は減少傾向にある。概ね景気は緩やかな回復基調が続いているが、住宅地の需要は全般的には堅調とは言い難い状況にある。						
	前年標準価格	8,800 円/㎡		[地域要因]	農村住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
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 □ 標準地	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
			-2.3 %	%							

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, 岡本不動産鑑定士事務所. Row 1: 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,000 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, [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 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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

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
神河（県） - 4	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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						倍率種別

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	神崎郡神河町新野字西脇564番1				②地積 (㎡)	564	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 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	4.5 m 町道	交通施設	J R 寺前 南 1.2 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	12,600 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、J R 播但線沿線で、神河町及び周辺市町の農家住宅地域が圏域である。需要者の大部分は、同一需給圏内に地縁性を持つものが占め、他地域からの転入者は殆ど見られない。この圏域内においては、高齢化、人口減により新規の需要は少なく、地価は引き続き弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、規模により様々であり見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の農家集落で、共同住宅等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場は著しく未熟である。収益目的の取引も殆どなく、自己使用目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは、現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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
	神河（県） - 3	[96.3] / 100	[100] / [100]	[100] / [102.9]	[100] / 100	12,600					
(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		前年標準価格 13,100 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基調が続いているが、個人消費は概ね横ばいである。消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。					
	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					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
神河（県） - 5	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 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 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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						倍率種別

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	神崎郡神河町高朝田字横田426番2				②地積 (㎡)	344	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 30 m、西 20 m、南 150 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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	5m町道	交通施設	J R 寺前駅 北西 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	9,000 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	同一需給圏は神河町内を中心に広く隣接周辺市町の農家集落地域を主とし、需要者は地元へ地縁性を有する者が中心である。都心部から離れた立地において、取引は総じて不活発であるが、取引されるケースとしては親族、知人などが相対的に多い。個別性が強く、中心となる価格帯は見出せないが、土地総額は1,000万円程度までが上限である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画区域外の農家集落地域であり、取引は自用が主で、比準価格査定にあたっては同町内及び周辺市町内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準を基礎としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。指定基準地との検討結果も踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	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 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 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 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,500 円/㎡	[96.3] / 100	100 [100]	100 [143.6]	[100] / 100	9,050					
(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		前年標準価格 9,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口の減少、高齢化率の上昇が顕著で、いずれも県平均よりも相当高い。これらが土地需要の低迷に拍車をかけている。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家集落地域であり、別段地域要因の変動は認められず、取引も稀である。需要は低調が継続している。					
	②変動率		年間 -3.2 %	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	是川不動産鑑定事務所
神河（県） -6	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印

鑑定評価額	5,350,000 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6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5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	神崎郡神河町長谷字大水田616番1				②地積 (㎡)	486	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 200 m、西 200 m、南 100 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8.5 m 県道	交通施設	J R 長谷駅西方 800m	法令 都計外 規制
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	山間部の農家集落地域で特に地域変動要因はなく、人口減、高齢化により地価は弱含み傾向で推移するものと予測される。						
	(4) 対象基準地の個別的要因	なし						
(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	同一需給圏は神崎郡神河町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の大部分は圏内に地縁性を持つ関係者が占め、圏外からの転入者は少ない。人口の減少、少子高齢化、過疎化進行により新規の不動産需要は少なく、地域経済の低迷もあり地価は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模によりまちまちで見出し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域に収益物件は見当たらず賃貸市場は未成熟である。自己使用を目的とする取引が支配的であり、取引価格の水準を指標として価格決定されるのが一般的である。よって比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	① 指定基準地番号 神河（県） -3	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 -3.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,500 円/㎡	[96.3] 100	100 [100.0]	100 [119.9]	[100.0] 100	10,800				
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,500 円/㎡	③ 価格形成要因の [一般的] 神河町は人口は少子高齢化が進み、過疎化が進行している。 [要因] [地域] 山間部の農家集落地域で、特に地域要因に変化はない。土地取引の需要は少なく地価は弱含みである。 [要因] [個別] 個別的要因に変動はない。 [要因]								
	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 -4.3 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
神河（県） 5-1	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月1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	神崎郡神河町栗賀町字道ノ下416番1				②地積 (㎡)	427	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現況	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 130 m、西 40 m、南 120 m、北 350 m			②標準的使用	低層の路線店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.5 m、奥行 約 21.0 m、規模 430㎡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 12m国道	交通施設 4.2km	J R 寺前駅東方	法令 都計外	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層の路線店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 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	同一需給圏は神河町及び周辺市町の商業地域。需要者は圏内に地縁性を持つ者が中心で、圏域外からの需要者は少ない。当地域は幹線国道沿いに低層店舗を主として公共公益施設等も見られる路線商業地域で、当地域周辺が神河町の商業地域の中心となっているが、人口減少・高齢化等の影響もあり店舗需要は弱含みで推移している。不動産取引自体が少なく、商業地となれば尚更で、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	自用不動産を主とする地域で、収益物件は殆ど見られず、賃貸市場は未熟である。商業地で取引も少ないが、収益目的のものはあまり無く自用目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係を考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 その他	地域要因 行政 その他	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 その他	地域要因 行政 その他	
(10) 対年標準地価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的] 神河町の人口は減少傾向で推移している。不動産取引は低調で、取引価格水準は弱含みである。				⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	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/㎡			[地域] 国道沿いの路線商業地域であり、特に変動要因はないものの、地価は弱含みである。					
	②変動率 年間 % 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。					