

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） -1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	5,840,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 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1日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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 100 m、西 50 m、南 150 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 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	7 m市道	交通施設	J R生野駅 南東方 100m	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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 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	同一需給圏は概ね但馬地域南部の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は少ない。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに500万円前後～800万円前後と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近い住宅地域であるが付近に賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	⑧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) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 朝来（県） -5	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	⑧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 26,600 円/㎡	[95.9] 100	100 [100.0]	100 [77.4]	[100.0] 100	33,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-8.0 -1.0 -15.0 0.0 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	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 35,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 高齢化や人口減少、さらには世帯数の減少が見られる地域も増えつつあり、土地需要は先細り傾向で、地価は弱含みに推移している					
	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] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られないが、空家が増えつつある					
②変動率		年間 -5.7 %	半年間 %	[個別的] 個別的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	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） -2	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	2,850,000 円		1㎡当たりの価格	16,000 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1日	(6) 路線価 倍率種別	[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14日	(5) 価格の種類	正常価格		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		朝来市生野町新町字1丁目下筋1150番				②地積 (㎡)	178	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)			
	不整形 1:2.5	住宅 LS2	店舗も見られるが一般住宅が多い住宅地域	南東10m国道	水道、下水	J R生野 2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 450 m、北 350 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 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		170㎡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 10m国道	交通施設 2.8km	J R生野駅 北東方	法令 都計外	規制 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧来の国道沿道で、僅かに店舗が残るものの、居住環境に影響を与える要因は特段見当たらず、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(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	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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	同一需給圏は但馬地域南部の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は少ない。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに数百万円と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏内にない既成住宅地域で、付近に賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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 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) 指定からの検計	① 指定基準地番号 朝来（県） -5		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-10.0 +16.0 +53.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[95.9] 100	100 [100.0]	100 [159.7]	[100.0] 100	16,000			
(10) 対年標準価格の検計	①-1対象基準地の検計 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的] 高齢化や人口減少、さらには世帯数の減少が見られる地域も増えつつあり、土地需要は先細り傾向で、地価は弱含みに推移している						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検計 <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] 既成住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られないが、空家や空地が増えつつある						
	②変動率 年間 -5.9 % 半年間 %			[個別] 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	株式会社アレイズ兵庫事務所
朝来（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	3,050,000円	1㎡当たりの価格	11,100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20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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		朝来市山東町終木字垣内270番1			②地積 (㎡)	275	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)					
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅を中心とする住宅地域	北西5m市道	水道、下水	J R 梁瀬 3.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 200 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 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		300㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	J R 梁瀬駅 南方 3.3km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	背後に農地が広がる農家集落であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、中心市街地から離れた位置にあることから住宅需要は弱く、今後も同様に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	台形	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		11,100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	同一需給圏は朝来市及び養父市全域の住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや建替え需要が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が散見される。需給動向は全体的に低調で、中心市街地から離れるにつれて需要はさらに弱まっている。類似地域内の価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため需要の中心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	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されておらず、適正な収支の把握もできないことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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対象基準地の標準価格 (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 -5.0 交通 0.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2		[98.6]	100	100	[100.0]	11,200					
(9) 指定からの検討	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100					
(10) 対年標準価格の検討	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 11,700円/㎡		③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。								
	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] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地から離れた農家集落であり、需要は弱い状況である。								
	②変動率 年間 -5.1% 半年間 %			[個別] 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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
朝来（県） -4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	5,240,000 円		1㎡当たりの価格	13,300 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		朝来市和田山町林垣字寺川1 3 4 8 番			②地積 (㎡)	394	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) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 140 m、南 80 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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360㎡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	4.5 m市道	交通施設	J R 和田山駅北西方 2.9 km	法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部縁辺に位置する一般住宅も混在する集落地域であるが、特に大きな変動要因は見られず、当面は現況類似の状態での推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向で推移するものと予測する。							
(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	台形 0.0 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	13,300 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集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者に限定され、圏外からの転入者は少ない。地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、土地需要は全般的に弱含みである。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また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	集落地域に位置し、賃貸市場が成立していないため、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、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的であることから、市場の特性を反映した比準価格は説得力を有する。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以っ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 <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	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 -4.0 交通 -5.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2 公示価格 13,500 円/㎡	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.3]	[100.0] 100	13,300			
(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	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 -4.0 交通 +11.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0
	朝来（県） -5 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[95.9] 100	100 [100.0]	100 [191.8]	[100.0] 100	13,300			
(10) 対年標準価格の検討	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 13,800 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。					
	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 <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] 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。					
	②変動率	年間 -3.6 %	半年間 %	[個別] 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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
朝来（県） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	6,070,000 円		1㎡当たりの価格	25,500 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		朝来市和田山町柳原字村中284番4			②地積 (㎡)	238	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) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 10 m、北 20 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 18.0 m、規模		250㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.5 m市道	交通施設	J R和田山駅東方1.3 km	法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に程近い一般住宅と農家住宅が混在する地域であるが、特に大きな変動要因は見られず、当面は現況類似の状態 で推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向で推移するものと予測する。							
(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	25,500 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に限定され、圏外からの転入者は少ない。地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は全般的に弱含みである。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また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	一般住宅と農家住宅が混在する地域に位置し、賃貸市場が成立していないため、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、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的であることから、市場の特性を反映した比準価格は説得力を有する。従って、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を以っ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 <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	⑧地域要因
	標準地番号	朝来 -1	[97.5]	100	100	[100.0]	25,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +2.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 +8.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況		[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,600 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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 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。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -4.1 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 田中不動産鑑定
朝来（県） -6	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	1,800,000 円	1㎡当たりの価格	6,000 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.0 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	朝来市佐囊字中山250番7内				②地積 (㎡)	300	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 50m、西 20m、南 100m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 16.5 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 1.0m 国道	交通施設	J R 新井駅 北西 4.4km	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	6,000 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	同一需給圏は朝来市周辺の在来の集落であり、その圏域は狭いものと考えられる。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者はほとんどみられない。付近の土地取引はほとんどなく、少子高齢化の進行・人口減少等を背景とし、需給は弱含みで推移している。土地取引は低調で、取引水準もまちまちであり、需要の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	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。								
(8) 公示価格を標準とした	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	[一般的要因] 地方経済の低迷や先行きに対する不透明感等から土地需要は減退傾向が続いている。					
	前年標準価格 6,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、一般的要因の影響を受け、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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		②変動率							
公示価格 円/㎡		年間 -3.2%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 田中不動産鑑定	
朝来（県） - 7	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機	印
鑑定評価額	5,680,000 円		1㎡当たりの価格	11,100 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.0 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	朝来市石田字中野694番外				②地積(㎡)	512	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 100m、西 70m、南 10m、北 10m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡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	4m 市道	交通施設	J R 青倉 南 1.4km	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	不整形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,100 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	同一需給圏は朝来市周辺の在来の集落であり、その圏域は狭いものと考えられる。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者はほとんどみられない。付近の土地取引は少なく、少子高齢化の進行・人口減少等を背景とし、需給は弱含みで推移している。土地取引は低調で、取引水準もまちまちであり、需要の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	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。										
(8) 公示価格とした	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対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 11,800円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 地方経済の低迷や先行きに対する不透明感等から土地需要は減退傾向が続いている。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、一般的要因の影響を受け、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -5.9%	半年間 %								

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) 田中不動産鑑定. Row 1: 朝来（県）, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,100 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, 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 6日, 正常価格, 1.0 倍, 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

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, (6) ⑥市場の特性, (7) 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) 公示価格を標準とした. Columns: 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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns: 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, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討. Columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, 前年標準価格, 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, 年間, 半年間, 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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
朝来（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	126,000,000 円		1㎡当たりの価格	74,000 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]	61,000 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	
(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		朝来市和田山町玉置字一本柳1073番1外				②地積 (㎡)	1,697	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) 準住居 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 30 m、北 270 m		②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 45.0 m、奥行 約 35.0 m、規模		1,600㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	J R和田山駅南東方1.5km	法令規制	(都) 準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	北近畿豊岡自動車道の延伸による交通量の減少、地域経済の低迷や商業背後人口の減少等から、繁华性は低下し、地価は下落基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡		不整形		-3.0					
	収益還元法	収益価格	34,100 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商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や広域的に事業展開している法人等である。同一需給圏内においては、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等を背景に全般的に商業地需要は減退しているものの、立地に優る一部の地域においては一定の引き合いも認められる。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、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	一部に収益物件も見られるが、自用の店舗等が優勢の商業地域であり、収益性よりも市場性に着目して取引価格が決定されることが一般的である。また、賃貸市場の成熟の程度は低く、適正な賃料水準等が見出し難く、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、標準地との検討も踏まえ、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	街路	0.0	街路	-5.0
	標準地番号 朝来 5-1		[97.2]	100	100	[99.9]	73,500		交通	0.0	交通	0.0
	公示価格 58,100 円/㎡		100	[100.0]	[76.8]	100	環境	0.0	環境	-20.0	画地	0.0
							行政	0.0	行政	+1.0	その他	0.0
							その他	0.0	その他			
(9) 指定からの検討	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		街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]			交通		交通	
			100	[]	[]	100	環境		環境		画地	
							行政		行政		その他	
							その他		その他			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 79,000 円/㎡			[地域] 国道9号及び同312号沿道には店舗の新規出店や総合病院の開院等が見られ、当該地域は国道沿道に比して繁华性の低下が窺える。								
	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] 個別的要因に変動はない。								
	<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	-6.3%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
朝来（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	24,200,000円		1㎡当たりの価格	37,400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	朝来市山東町矢名瀬町字古市場742番1				②地積 (㎡)	646	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 50 m、西 0 m、南 100 m、北 250 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 40.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 600㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 13 m国道	交通施設	J R 梁瀬駅 南方 800m	法令規制	都計外			
(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	37,400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	同一需給圏は朝来市及び隣接市町に存する商業地域若しくは混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人または新規出店を計画する法人である。供給は幹線道路沿いを中心に散見される。需給動向は既存の個人商店は減少傾向にあり、沿道型店舗の新規出店は限られているなど全体的な需要は低調である。類似地域内の価格帯は、取引件数が少なく、画地規模や需要者の業種も様々なため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	同一需給圏内の店舗用地は自社による運営を前提として取引されることが殆どであり、不動産収益を前提とした賃貸市場は形成されておらず、適正な賃料水準の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。比準価格は、採用事例の収集範囲はやや広いものの代替競争関係にある取引事例に基づいて試算されたため信頼性が高い。よって比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格とした	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 +20.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 朝来 5-1	[97.2]	100	100	[100.0]	37,500					
(9) 指定からの検討	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	[]						
(10) 対年標準地等の検討	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 38,800円/㎡	③ 価格変動要因の 形成状況	[一般的] 人口減少や高齢化が進み、地域経済の活性化も見られないことから、不動産市場は全体として低調である								
	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 公示価格 円/㎡		[地域] 商業繁華性は弱まっており、地域経済情勢等を踏まえると地価は下落傾向である。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -3.6%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） 9-1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	150,000,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 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1日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14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		朝来市生野町真弓字道順山373番98				②地積 (㎡)	15,336	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)		
	台形 1.5:1	工場	中規模工場の建つ山間の造成工業団地	北12m市道、西側道	水道	J R生野 2.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 300 m、南 300 m、北 0 m		②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 150.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	法面を含んだ画地が多い	街路 1.2 m市道	交通施設 2.3km	J R生野駅 南方	法令 都計外	規制	
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した工業団地で、官民協働のバイオマス事業計画があり、地域の活性化に期待される。ただ国道背後に位置するものの都市部からは離れ、暫く地価は弱含み傾向に推移するものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(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		9,800 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	同一需給圏は兵庫県西部から北部にかけての工業地域。需要者は同一需給圏内に地縁を有する製造業者が中心。地方の工業地は、公的な優遇措置や助成金等により企業誘致を促すも、需給共に低調に推移している。不動産取引が少ないことや系列会社間などの取引が多いことなどから、市場での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	遠隔地にある地方の工業団地であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を十分に分析し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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	[]		標準化補正	地域要因
(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	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	[]		標準化補正	地域要因
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,300 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 中小企業の多い地方では、景況感に乏しく、特に都市部から離れた工業団地では土地需要の回復は見られない					
	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 <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] 閉鎖工場跡地に、官民協働のバイオマス発電所等の建設が進捗している					
	②変動率 年間 -4.9 % 半年間 %			[個別的] 個別的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	株式会社アレイズ兵庫事務所
朝来（県） 9-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	376,000,000円	1㎡当たりの価格	14,000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 路線価又は倍率 倍率種別	[平成28年 1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成28年6月20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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		朝来市和田山町筒江字中山165番1			②地積 (㎡)	26,878	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)工専 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 300m、南 0m、北 500m		②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 160.0m、奥行 約 160.0m、規模 25,000㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通施設 JR和田山駅 南東方 4km	法令 規制	(都)工専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中規模工業地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 三方路	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000円/㎡			0.0			
	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	同一需給圏は朝来市を含む但馬全域の工業地域である。需要者は地場産業の事業者の他、新たな生産拠点を検討している法人などである。供給は内陸型の工業団地が散見される。需給動向は高速道路等の整備により都市圏との連結強化が図られているものの、地域経済情勢等を踏まえると、需要は弱含みである。類似地域内の価格帯は、画地規模や需要者の業種、購入動機も様々なため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	同一需給圏内の工場用地は自用が殆どであり、不動産収益を前提とした賃貸市場は形成されておらず、適正な賃料水準の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。比準価格は、採用事例の収集範囲はやや広いものの代替競争関係にある取引事例に基づいて試算されたため信頼性が高い。よって比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。								
(8) 公規価示価格とした	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) 指定からの検地	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 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) 対象標準地等の前年標準価格の検地	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 14,600円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的] 人口減少や高齢化が進み、地域経済の活性化も見られないことから、工業地に対する全体的な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/㎡			[地域] 高速道路等の整備により都市圏との連結強化が図られているものの、地域経済情勢等を踏まえると、需要は弱含みである。					
	②変動率 年間 -4.1% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					