

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
新温泉（県） -1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	12,100,000 円		1㎡当たりの価格	46,300 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 6月 6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	美方郡新温泉町芦屋字東岡30番1				②地積 (㎡)	261	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) (70,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡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 4 m町道	交通施設	J R 浜坂駅 西 500m	法令規制	(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の既存住宅地域であり、特に変動要因は認められず、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。一般的要因等を反映し、地価は当面下落傾向が続くものと予測する。									
(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	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,300 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	同一需給圏は新温泉町を中心とした但馬地域が圏域である。需要者は圏域内の居住者、地縁・血縁者、勤務先がある者が大半である。町のほぼ中心部に位置するが、少子高齢化や地場産業の停滞等の影響のほか、需要を喚起するような開発等はほとんど見られず、需給は冷え込んでいる。地縁的選好性が強い上、取引自体が少なく、規模等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	アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、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、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地	① 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	地域要因	街路 0.0
	新温泉 -1	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.8]	[100] / 100	46,000		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
	-	[] / 100	100 / []	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	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 48,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 地場産業の不振及び人口減少・高齢化等を背景に地域経済は低迷しており、宅地需要は全般的に弱含みである。				
	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 -		[地域要因]		既存の中規模一般住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないが、一般的要因等により地価は下落傾向。				
	公示価格 円/㎡		[] / 100		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない				
② 変動率		年間 -5.1 %	半年間 %								

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
新温泉（県） -2	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	5,700,000 円		1㎡当たりの価格	31,000 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6月30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		美方郡新温泉町諸寄字岡290番1				②地積 (㎡)	184	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) (70,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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	基準方位北、4 m 町道	交通施設	J R 諸寄駅北方 350 m	法令規制	(都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した漁港近くの住宅地域であり、特に大きな変動要因も見られず、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、地価は弱含み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	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 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	同一需給圏は概ね新温泉町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。当該地域は漁港近くの住宅地域であるが、水産業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存し、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	戸建住宅が主勢の住宅地域であり、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的取引が中心であり、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	街路	0.0
	標準地番号	新温泉 -1	[97.5]	100	100	[102.0]	30,900		交通	0.0	交通	+13.0
(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	環境	0.0	環境	+30.0
	前年指定基準地の価格	48,800 円/㎡	[94.9]	100	100	[102.0]	30,800		画地	+1.0	行政	0.0
(10) 対年の標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 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		[要] 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	%	半年間	%	[要] 個別的						
				[要] 個別的								
				[要] 個別的								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
新温泉（県） -3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	2,820,000 円		1㎡当たりの価格	9,200 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 6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	美方郡新温泉町千谷字奥畑257番				②地積 (㎡)	307	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 150 m、南 250 m、北 250 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m町道	交通施設	J R 浜坂 南 14.5km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	9,200 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	同一需給圏は新温泉町を中心とした但馬地域の農村集落地域である。需要者は圏内の居住者、地縁・血縁者が殆どである。農家集落地域であり、少子高齢化の進展等を背景に選好性が低く、需要は低調である。民間の宅地取引はほとんど見受けられず、市場の中心となる価格帯は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	最寄駅から遠い上、近隣地域等が集落的色彩が濃いため、共同住宅の想定は非現実的であり、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、標準地及び指定基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地	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	地域要因	街路 +3.0
	新温泉 -2					9,180		交通 0.0	環境 +17.0	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 +5.0
	香美（県） -6					9,140		交通 0.0	環境 +27.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 9,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 地場産業の不振及び人口減少・高齢化等を背景に地域経済は低迷しており、宅地需要は全般的に弱含みである。						
	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 -			[地域要因] 山間部の農家集落地域のため、需要者は限定的である。格別な地域要因の変動はないが、一般的要因等により地価は弱含み傾向にある。						
	② 変動率	年間 -4.2 %	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	株式会社 伊原鑑定総合事務所
新温泉（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	3,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,800 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4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		美方郡新温泉町柄谷字大庭282番1				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	(都) (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				
	1.5:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅、店舗併用住宅が混在する住宅地域	西8m町道、北側道	水道、下水	J R 浜坂 2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 160 m、北 80 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 10.0 m、規模		150㎡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	8m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 2.8 km	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	周辺では山陰近畿自動車道の I C 設置工事が進捗中であり、利便性の向上が見込まれるが、当該地域は旧来からの既成住宅地域に位置しており、周辺の宅地開発如何にも因るが、地価は弱含み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	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		20,800 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	同一需給圏は概ね新温泉町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存し、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	農家住宅と一般住宅等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、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 <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	
	標準地番号 新温泉 -2		[97.2]	100	100	[100.0]	20,700	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 -3.0 交通 -8.0 環境 -40.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年の標準価格の検討	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 21,500 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[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。 [地域] 山陰近畿自動車道の I C 設置工事が進捗中であり、利便性の向上が見込まれるものの、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。					
	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 -3.3 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
新温泉（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	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	49,000 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]	40,000 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		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		美方郡新温泉町湯字西稲負谷249番1				②地積 (㎡)	105	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 国定公(普通)(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		160㎡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 浜坂駅南東方 1.0 km	法令	都計外 国定公(普通) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	温泉街に近接する既成住宅地域であり、当面は現況類似の状態と推移するものと予測する。また、湯村温泉の景気動向如何にも因るが、人口減少等を背景に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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		49,000 円/㎡		二方路	+1.0				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡		台形	0.0				
	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	同一需給圏は概ね新温泉町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存し、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	共同住宅等は皆無であり、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	街路	-5.0
	標準地番号 新温泉 -1		[97.5]	100	100	[104.0]	48,700		交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	+6.0
	新温泉（県） -1		[94.9]	100	100	[104.0]	48,800		画地	0.0	行政	0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		②変動率		③価格形成要因の	[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。 [地域] 温泉街の観光客数は近年微増傾向にあるものの、景気は依然低迷しており、一般的要因等を背景に住宅地需要は低調である。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	[継続] <input checked="" type="checkbox"/> [新規] <input type="checkbox"/> 前年標準価格 52,000 円/㎡		年間	-5.8 %								半年間
	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/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
新潟県 5-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 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]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	美方郡新潟県町湯字本町1 2 3 6 番内				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	都計外 国定公 (普通)		
	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 30 m、西 40 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用	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 21.0 m、規模 150 ㎡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	6.5m町道	交通施設	J R 浜坂駅 南東 10km	法令規制	都計外 国定公 (普通) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	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	82,500 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	同一需給圏は但馬一円の観光地中心部の商業地域を包含する圏域と判定した。近隣地域は温泉街の中心にあり、需要者は店舗・旅館等を営む地元の実業者が中心である。温泉客入込数が伸び悩む中、インバウンド需要を取り込めず、温泉街自体の賑わいに陰りが認められ需要は弱含みである。取引件数自体が少なく、その取引価格も規模・立地条件等の物件内容によって様々であるため、総額面で需要の中心となる価格帯は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	近隣地域内は温泉街に位置するが自用の店舗併用住宅が支配的であり、中高層の事務所ビル等、収益性のある物件は皆無であり、賃貸市場は形成されておらず、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、一般的要因及び地価の動向にも留意し、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地	① 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	地域要因	街路 +3.0
	新温泉 5-1	[97.8]	[100]	[100]	[100]	81,400		街路 0.0	交通 +12.0	環境 -44.0	行政 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
	-	[]	[100]	[]	[]			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景況感に明るさが認められるものの、外部資本の参入等当該温泉街を取り巻く状況は厳しい。							
	前年標準価格 88,200 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		[地域要因] 全体的な商況が振るわず、空店舗等も多く見られ、需要は低迷。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	年間 -6.5 % 半年間 %									