

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
宍粟（県） -1	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 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 4 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 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	宍粟市山崎町川戸字室原 8 7 6 番 3 外				②地積 (㎡)	585	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
	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	農家住宅が散在する農村集落地域	北東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 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 30.0 m、奥行 約 20.0 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	5.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 8km	法令規制 (都) (60, 200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予想できないため、概ね現状で推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷等を反映して下落基調が継続している。										
(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	15,500 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	同一需給圏内は宍粟市及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。旧来からの住宅地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、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	当該基準地は在来の住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5 事例とも当該基準地と同じ宍粟市山崎町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。											
(8) 公示価格	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 +8.0 交通 -4.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 -2		[98.6] 100	100 [100]	100 [114.0]	[100] 100	15,000					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宍粟（県） -5		[99.0] 100	100 [103.0]	100 [184.9]	[100] 100	15,200					
(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"/>		前年標準価格 16,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横這い傾向。建築着工は減少傾向である。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[地域要因] 在来集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。					
	② 変動率		年間 -3.1 %	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	田中千裕不動産鑑定事務所
宍粟（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印
鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 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 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	宍粟市山崎町岸田字当田341番5				②地積 (㎡)	263	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 200 m、南 200 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 市道	交通施設	J R 播磨新宮 北 17 km	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	17,200 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。山崎町中心部からやや遠い既存の集落地域にあっては地元地縁者や農業従事者等に需要が限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから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	在来集落地域にあっては貸家需要が無く、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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 29,200 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 103.0	[] 100	17,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 中山間地域を中心に住民の転出や少子高齢化により人口減少に歯止めがかからず、宅地需要は弱い。						
	前年標準価格 17,900 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		③ 変動状況	[地域要因] 山崎町中心部よりやや遠く利便性が劣るため住宅需要は弱く、地価は継続して下落している。						
標準地番号	② 変動率		年間	-3.9 %	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	田中千裕不動産鑑定事務所
宍粟（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	62,600 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]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 19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	宍粟市山崎町鹿沢字通り町1 2 7 番 1 1 外				②地積 (㎡)	194	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) 1 中専 (60, 150) (その他)	
	1.5:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 12km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 15 m、北 30 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 11.5 m、規模 195 ㎡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 6.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 12km
⑤地域要因の将来予測	市中心部の利便性の良い既存の住宅地域である。市内有数の閑静な住宅地域であり、地域要因の変化は特になく、今後も現状のまま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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,600 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	同一需給圏は概ね宍粟市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。山崎町中心部の居住環境が良好な閑静な住宅地域で、土地の供給量は比較的少なく地元を中心に潜在的な需要が存するものの、少子高齢化、地域経済の低迷等の影響により地価は弱含み傾向である。地域における中心価格帯は、土地は1, 200万円前後、新築の戸建物件は2, 700万円前後である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件が散見されるが、当地域は戸建住宅地域として成熟しており、又、標準的な画地規模が小さいこと等から市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示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) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 -3.0
	宍粟 -1	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [72.0]	[100] / 100	62,200		街路 交通 環境 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 其他	+5.0 -30.0 +1.0 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 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

(10) 対象基準地の前年の検討	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]	中山間地域を中心に住民の転出や少子高齢化により人口減少に歯止めがかからず、宅地需要は弱い。
	前年標準価格	63,300 円/㎡		[地域要因]	人口減少、地域経済の低迷により地価は下落傾向にあるが地元を中心に根強い需要が存し下落の程度は小幅にとどまっている。
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	-	[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	-1.1 %	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
宍粟（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	9,830,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 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4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年6月16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						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	宍粟市山崎町庄能字大水戸172番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	(都) 1中専 (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) 土砂災害区域 (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240㎡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、3.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 12.5 km	法令規制	(都) 1中専 (60, 160) 土砂災害区域
(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	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	40,600 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	同一需給圏は概ね宍粟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であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給も見られるが、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弱く、特に既成住宅地域においてはその傾向が顕著である。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円前後、新築戸建住宅で2,500～3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であり、また、画地条件等から経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、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。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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号 宍粟 -1	[98.6]	100	100	[100.0]	40,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	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。 [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、住宅地需要は低調である。 [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									
対年標準価格の検討	前年標準価格 42,500 円/㎡	②変動率	年間 -4.5 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県） -5	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	5,520,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 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 4 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 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	宍粟市山崎町金谷字荒木筋 1 2 9 番 7				②地積 (㎡)	191	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						
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南4.5m私道	水道 下水	J R 播磨新宮 9.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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 4.5 m 私道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 9.5 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成しているため、ほぼ現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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	28,900 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	同一需給圏は宍粟市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏内からの居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は地元業者による比較的小規模な分譲地開発が見受けられ、需給がやや弱含みのため、販売状況は総じて緩やかであるものの、販売価格水準は維持している。需要の中心は土地で 500~1,000 万円程度、新築の戸建住宅で 2,000~2,500 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は昭和期に戸建住宅用として開発された住宅地域内に所在し、画地規模が小さいため、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。近隣地域等の取引は居住性や快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格	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 +8.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 -1		[98.6] 100	100 [101.0]	100 [163.6]	[103.0] 100	28,200					
(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 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
	-		[] 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"/>		前年標準価格 29,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横這い傾向。建築着工は減少傾向である。					
	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 <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]		昭和期に開発分譲された戸建住宅地域であるため、地域要因に変動はない。					
	② 変動率		年間 -1.0 %	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	株式会社 伊原鑑定総合事務所
宍粟（県） -6	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	5,680,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 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4日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成29年6月16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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	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) 土砂災害区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 90 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250㎡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	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 2.5 km	法令規制	都計外 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部に隣接する旧来からの既成住宅地域であり、旧町の中心的機能の低下及び人口減少等により地域の衰退が顕著であり、今後も停滞的に推移し、地価も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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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	同一需給圏は概ね宍粟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。同一需給圏内においては、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、住宅地需要は弱含みであり、特に旧来からの既成住宅地域においてはその傾向が顕著である。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	旧来からの既成住宅地域に位置し、賃貸需要が見込めず、また、合理的な賃貸市場も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。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	⑧	
	標準地番号 宍粟 -1 公示価格 45,900 円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [204.3]	[100.0] 100	21,900	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 -1.0 交通 +20.0 環境 +72.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 宍粟（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	⑧	
	前年指定基準地の価格 29,200 円/㎡	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [127.9]	[100.0] 100	21,900	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +3.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 +11.0 環境 +20.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡		③ 価格変動状況 変動要因の 形成要因	[一般的要因] 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。 [地域要因] 旧町の中心的機能の低下や一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。 [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 <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 -6.4 %	半年間 %			

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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Includes details for 宍粟 (県) - 7, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,500 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) 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) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
宍粟（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印
鑑定評価額	3,870,000 円		1㎡当たりの価格	18,700 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	宍粟市千種町千草字東側 1 5 5 番 1				②地積 (㎡)	207	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 30 m、西 30 m、南 50 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 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m 国道	交通施設	J R 播磨徳久 北東 24km	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	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	18,700 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	同一需給圏は概ね宍粟市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。中山間地域にあっては人口減少、高齢化が著しく、需要者は世帯分離による住み替え、地元地縁者等に限定される傾向にあり、不動産の取引件数も低位で推移している。需要の中心価格帯は地縁者間での取引が主流で又、取引規模等も様々であるため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	貸家需要が無く、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であることから収益価格は試算しない。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示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) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 +1.0
	宍粟 -2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [91.9]	[100] / 100	18,700		街路交通環境画地行政その他	0.0 +7.0 -15.0 0.0 0.0 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			街路交通環境画地行政その他	0.0 +7.0 -15.0 0.0 0.0 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	千種地区の平成 29 年 4 月時点の高齢化率は約 39% と高く、中山間地域を中心に人口減少が著しい。
	前年標準価格 20,200 円/㎡			[地域要因]	市民局や小学校にも近く利便性は良いが、人口減少等の地域経済の低迷により住宅需要は弱く地価は継続して下落している。
	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			[個別的要因]	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	-7.4 %	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	
宍粟（県） -9	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	3,700,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 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4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月16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	宍粟市一宮町三方町字下垣内300番				②地積 (㎡)	274	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) 土砂災害区域	
	1:1.5	住宅 W2	県道背後の古くからの一般住宅地域	北西5m市道	水道	J R播磨新宮 35km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		280㎡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	5 m市道	交通施設	J R播磨新宮駅北方 35 km	法令 規制
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から遠く離れた住宅地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現状類似の状況で停滞的に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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 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	同一需給圏は概ね宍粟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、住宅地需要は弱含みであり、特に市中心部から遠く離れた利便性の劣る地域においては、その傾向が顕著である。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	市中心部から遠く離れた住宅地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、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。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	⑧
	標準地番号 宍粟 -2	[98.6]	100	100	[100.0]	13,300	標準化補正	街路 +7.0 交通 +27.0 環境 -5.0 画地 0.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(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 14,400 円/㎡	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。 [地域] 当該地域においては特に人口減少や少子高齢化等が顕著であり、住宅地需要は低調である。 [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 -6.3% 半年間 %							

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因の将来予測.

Table with 4 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.

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, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
宍粟（県） -11	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 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 4 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 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	宍粟市波賀町野尻字下垣内 1 1 0 番				②地積 (㎡)	507	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	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	農家が散在する農村地域	北4.5m市道	水道	J R 播磨新宮 37km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 30 m、南 50 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、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	4.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 37km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	農家集落地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続するものと予測する。										
(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	8,300 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	同一需給圏内は宍粟市及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。在来の住宅地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、合併後の旧町中心地の衰退や高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、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	当該基準地は農家集落地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5 事例とも当該基準地と同じ宍粟市内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。											
(8) 公示価格	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 +3.0 交通 +40.0 環境 -58.0 行政 0.0 その他 0.0
	佐用 -1		[99.0] 100	100 [100]	100 [60.6]	[100] 100	8,170					
(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 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
	-		[] 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"/>		前年標準価格 8,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横這い傾向。建築着工は減少傾向である。					
	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 <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] 地域要因に大きな変動はないが、旧町の衰退による需給の低調化が著しい。					
	② 変動率		年間 -6.7 %	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	田中千裕不動産鑑定事務所
宍粟（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 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	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	宍粟市山崎町山田字白光田 2 0 4 番 1 1 外				②地積 (㎡)	405	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (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)	
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 S 4	中小規模の中低層店舗、事務所が多い路線商業地域	東15m国道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 11km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m 国道	交通施設	J R 播磨新宮 北 11km	法令規制 (都) 準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺にはドラッグストア等の小売店舗や官公署が集積する交通量も多い市内屈指の商業地域であるが、人口減少、地域経済の低迷により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	中層店舗併用住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	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	69,500 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の商業地域。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人を中心とするが、一部に全国展開する事業者も見られる。都心部の大型ショッピングモール等への顧客流出、消費者行動範囲の変化に加え、地方における経営者の高齢化、後継者不足等により中心市街地の空洞化が進み、閉鎖店舗や未利用地が増えつつある。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ事業用定期借地等の利用形態も多いことから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	取引にあたっては投資目的よりも自己使用目的のものが中心で、衰退傾向にある商業地にあつては投資採算性の観点より新規需要は見込み難く、賃貸市場の成熟の程度も低いことから収益価格は試算できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映した取引事例より試算されたもので、その信頼性は高い。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			
-----------------------------	---	--	--	--

(8) 公示価格	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 -5.0 交通 -3.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 5-1		[99.1] 100	100 [100]	100 [71.0]	[100] 100	69,800					
	公示価格											
	50,000 円/㎡											

(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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	新規	③ 変動状況	変動要因	変動率	年間	-3.5 %	半年間	%
	前年標準価格	72,000 円/㎡			[一般的要因]					
	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				[地域要因]					
	代表標準地	標準地								
	標準地番号	-			[個別的要因]					
	公示価格	円/㎡								
	② 変動率	年間	-3.5 %	半年間						

[一般的要因] 人口減少が著しく、高齢化率が30%を超える等、商圏人口は減少しており不動産に対する需要は弱い。

[地域要因] 山崎ICに近く、官公署も集積しており一定の繁華性を有するものの、人口減少等による地域経済の低迷により地価は下落基調である。

[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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
宍粟（県） 5-2	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	20,300,000円		1㎡当たりの価格	32,300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4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月16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	宍粟市一宮町安積字道端1356番5外					②地積 (㎡)	628	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 80 m、西 120 m、南 180 m、北 290 m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、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	9.5m国道	交通施設	J R播磨新宮駅北方 2.4 km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地					(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	32,300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	同一需給圏は概ね宍粟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個人事業者等である。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おり、特に当該地域においてはその傾向が顕著である。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	収益目的での取引はほぼ皆無であり、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、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以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	地域要因 -6.0
	標準地番号 宍粟 5-1	[99.1]	100	100	[100.0]	32,500	標準化補正	交通 0.0	交通 +20.0
(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	環境 0.0	環境 +35.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対前年標準価格の検討	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 34,500円/㎡	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] 旧町の中心的機能の低下や一般的要因等を背景に、商業地需要は低調である。 [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 -6.4% 半年間 %								