

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. Row 1: 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 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, [平成 29 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「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

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, 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, 取引事例比較法, 比準価格, 23,700 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者が大半である。

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, 集落色のやや強い既存の住宅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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (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, ②変動率, 年間, 半年間, ③価格形成要因の変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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
養父（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	1,710,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 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] 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	1.1 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	養父市八鹿町宿南字花ノ木1759番				②地積 (㎡)	161	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												
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅を中心とする農村集落地域	西4m市道	水道 下水	J R 八鹿 2.9km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 130 m、北 150 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	J R 八鹿 北 2.9km	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	西は J R 山陰本線軌道、東は国道 3 1 2 号に挟まれた旧来からの集落地域で、地域要因の変化はなく今後も現状を維持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	台形 -2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 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	同一需給圏は概ね養父市及び隣接市の農家集落地域である。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極めて少ない。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ることから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	市中心部よりやや遠い在来の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、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) 公示価格の標準とした	①代表標準地	標準地番号	養父 -2	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.7]	⑤個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,500	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 +9.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	13,100 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格		10,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況								
	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		-		[一般的要因] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され、6次産業化の推進、農地の流動化促進等により地域経済の活性化を図っている。 [地域要因] 既存の集落地域では、需要者は地元地縁者に限定される傾向にあり、地価は下落基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	-2.8%	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, 鑑定評価額. Values include 養父(県) -3, 兵庫県 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行, 1,200,000 円, 6,500 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 1.0 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

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
養父（県） - 4	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	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 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] 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	1.1 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	養父市八鹿町八鹿字八鹿908番1				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	(都)(70,200) (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					
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が中心の住宅地域	北西5m市道	水道 下水	J R 八鹿 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北5m市道	交通施設	J R 八鹿駅 南西 2km	法令規制	(都)(70,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	八鹿町中心部の既存の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因の影響を受けて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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,600 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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺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。周辺では民間開発業者のミニ開発による宅地供給が見られるものの、市場滞留期間はやや長く供給過剰気味で且つ少子高齢化、地域経済の低迷等の影響により地価は弱含みで推移している。地域における中心価格帯は、土地は600万円前後、新築の戸建物件は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	標準的な画地規模が小さいことなど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、また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ため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 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
	養父（県） - 1	[] 100	100 [103.0]	100 [61.0]	[] 100	37,700					
(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 39,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され、6次産業化の推進、農地の流動化促進等により地域経済の活性化を図っている。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 八鹿町中心部に近く利便性は良いが、人口減少により空き家、空き地等が増えつつあり、地価は継続して下落している。						
	② 変動率	年間 -4.8 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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, 鑑定評価額. Includes details for 養父 (県) and 兵庫第7分科会.

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, (9) 価格/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑤ and ⑦-⑩.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
養父（県） -6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	6,180,000円		1㎡当たりの価格	15,800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15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	養父市大谷字サアリ 1 9 5 番 1				②地積 (㎡)	391	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		
	不整形 1.5:1	住宅 W2	国道沿いに中規模一般住宅、店舗等が混在する地域	南10.5m国道	水道、下水	J R 八鹿 10km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 100m、南 40 m、北 15 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 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 350㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10.5 m 国道	交通施設 10km	J R 八鹿駅 西方	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	国道沿いの店舗も見られる集落地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、概ね現況のまま推移するものと思料される。							
(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	-1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は同圏内に地縁を持つ個人及び地元業者が中心と考えられ、圏外からの転入は少ない。国道沿いで、店舗も見られる地域であるが、集落内では少子高齢化も特に進んでおり、土地需要は減退している。地域的に取引件数が少なく、価格、規模等も様々である為、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には収益物件はほぼ見受けられず、自用の物件が殆どを占める地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格の試算は断念した。需要者の意思決定において指標となるのは、取引価格の水準であると考えられる。よって、標準地との検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(8) 規価格と公示価格を	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 -11.0
	標準地番号 養父 -2	[98.6]	100	100	[99.0]	15,400		交通 0.0	交通 +9.0
	公示価格 13,500円/㎡	100	[100.0]	[85.4]	100		環境 0.0	環境 -12.0	
							画地 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 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	街路 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			交通 0.0	交通 0.0
		100	[]	[]	100		環境 0.0	環境 0.0	
							画地 0.0	行政 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価格変動状況の要因	一般的 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 在来の集落地域であり、地域要因に特段の変動はないが、地価は下落傾向が継続している。					
	前年標準価格 16,700円/㎡			個別的 個別的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 -5.4%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
養父（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	5,880,000円		1㎡当たりの価格	15,000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15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	養父市養父市場字町並4 9 3 番外				②地積 (㎡)	392	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)		
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅の連たんする中に店舗も見られる住宅地域	南西5.5m市道、北西側道	水道、下水	J R養父 2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 420㎡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 5.5 m 市道	交通施設	J R養父駅 北方 2km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	かつての中心的集落であるが、近年ではその地位は薄れている。標準的な画地が、やや細長いことも需要減退の一因となっている。地域要因に大きな変動が無いことから、概ね現況のまま推移するものと思料される。							
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内に地縁を持つ居住者がその中心であり、圏外からの転入は少ない。当市における分譲住宅地の開発は、旧養父町及び旧八鹿町域を中心に散見される状況となっており、この様な新興の住宅地域と当地域の如き既存の住宅地との選別は厳しくなっている。当地域及びその周辺では取引件数が少なく、規模等の画地条件により価格が様々である為、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では店舗も存在するが、自用の建物が支配的な地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。需要者の意思決定において指標となるのは、取引価格の水準であると考えられる。よって、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって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 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	-6.0	
	標準地番号 養父 -2	[98.6]	100	100	[101.0]	14,700	標準化補正	交通	0.0	交通	+6.0	
公示価格 13,500円/㎡	100	[100.0]	[91.7]	100	環境		0.0	環境	-8.0	行政	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 養父（県） -1	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	-1.0	
	前年指定基準地の価格 25,000円/㎡	[94.8]	100	100	[101.0]	14,800	標準化補正	交通	0.0	交通	+15.0	
	100	[103.0]	[157.1]	100	環境		0.0	環境	+38.0	行政	0.0	
							画地	+3.0	行政	0.0		
							その他	0.0	その他	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	③ 価格変動要因の形成要因										
	前年標準価格 16,000円/㎡											一般的
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	地域要因に大きな変化はないが、地域の標準的な画地条件 (奥行長大・規模) 等から、周辺と比べた選好性は低いものとなっている。									
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 -6.3%	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
養父（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	1,270,000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15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		養父市小路頃字オノ木36番1			②地積 (㎡)	195	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)			
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が集まっている農村集落地域	南西5m市道	水道、下水	J R八鹿 20.5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 150m、南 40m、北 250m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、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 5m 市道	交通施設	J R八鹿駅 西方 20.5km	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	なし				
(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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は圏内に地縁のある居住者がその中心であり、圏外からの転入は少ない。市の中心部からかなり離れた山間部の集落地域であり、土地需要の減退傾向は継続している。地域の特性から取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物が殆どであり、周辺には共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸市場が形成されているとは言えない。その為、収益還元法の適用は断念した。当地域の取引は自己使用目的が主で、取引価格の水準を指標に価格決定されているのが一般的であると認められる。よって、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) 公示価格と標準価格を	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	地域要因
	標準地番号 養父 -2		[98.6]	100	100	[100.0]	6,390	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	街路 -5.0 交通 +29.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 前年からの指定基準地	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	地域要因
	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) 前年からの対象基準地の等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況の形成要因	一般的 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 市中心部からかなり離れた山間部の集落地域であり、地域要因の変動は認められない。地価は弱含みのまま推移するものと思料される。						
	前年標準価格 7,000円/㎡			個別的 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		②変動率								
□代表標準地 □標準地		年間	-7.1%	半年間	%					
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	株式会社日本不動産鑑定
養父（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	1,870,000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15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		養父市福定字家ノ上55番1外			②地積 (㎡)	208	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) 土砂災害区域		
	不整形 1.5:1	民宿兼住宅 S3	民宿併用住宅が中心のスキー場近くの集落地域	南8m県道	水道、ガス、下水	J R八鹿 25km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120m、西 140m、南 80m、北 20m		②標準的使用	民宿住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0m、奥行 約 14.0m、規模		250㎡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 県道	交通施設	J R八鹿駅 25km	法令規制	都計外 土砂災害区域		
	⑤地域要因の将来予測	スキー客を対象とした民宿併用住宅を中心とする集落地域である。近年の暖冬傾向により営業期間は短くなってきており、目立った設備投資等も見受けられないこと等から、概ね現況のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	民宿住宅併用地					(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		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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は圏内に地縁を持つ個人又は法人等であり、圏外からの転入は殆どない。類似地域の中では、ハチ高原方面の民宿街の競争力が比較的高く、当地域と比べた競争力の差は拡大傾向にある。新規参入が見られない一方で、後継者不足等から閉鎖する民宿も見受けられる状況にあり、土地需要は減退している。地域的特性から取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	スキー客等を対象とした民宿併用住宅を中心とする集落地域であり、周辺には、賃貸物件は皆無である。賃貸市場が形成されているとは言い難く、収益価格の試算を断念した。当地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標として意思決定を行うと考えられる。よって、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 交通 +26.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2		[98.6]	100	100	[100.0]	8,930			
公示価格 13,500円/㎡		100	[100.0]	[149.1]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]				
前年指定基準地の価格 円/㎡		100	[]	[]	100					
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況		一般的 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		変動状況		地域 特に大きな地域要因の変動は認められない。地価は下落傾向が継続している。					
	前年標準価格 9,600円/㎡		形成要因		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		②変動率		年間 -6.3%		半年間 %				
□代表標準地 □標準地										
標準地番号										
公示価格 円/㎡										

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Includes values like 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, たんだ鑑定登記事務所, 不動産鑑定士 丹田 信行.

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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「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) 近隣地域: 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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: 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. (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, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

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
養父（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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 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 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	1.1 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	養父市八鹿町八鹿字馬場 1 8 0 8 番 5 外				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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					
	台形 1:2.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商店街	南西6m県道、背面道	水道 下水	J R 八鹿 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 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	6m県道	交通施設	J R 八鹿駅 南西 1.7km	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	八鹿町中心部の小売店舗等が見られる商店街であるが、地域経済の低迷を受けて閉鎖店舗や空き家が増えつつある等、地価は引き続き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	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0	台形	-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市の商業地域及び商・住混在地域。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人である。八鹿町中心部に位置するものの、大型ロードサイド店舗への顧客流出や、消費者の消費行動範囲の変化、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、商店から住宅への転換、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取引規模等により様々で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から新規需要は見込み難く、賃貸市場の成熟の程度は低いことから収益価格は試算できなかった。よって、現実の取引市場を反映した比準価格を採用し、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) 公示価格の標準とした	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 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 +6.0 交通 -1.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	養父 5-1	[98.0] 100	100 [100]	100 [118.6]	[100] 100	40,400					
(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
	-	[] 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 <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] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され、6次産業化の推進、農地の流動化促進等により地域経済の活性化を図っている。						
	前年標準価格 42,100 円/㎡				[地域要因] 商店主の高齢化、後継者不在による廃業等により空き店舗が見られ、商店街としての機能が失われつつあり地価は下落している。						
	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 -5.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
養父（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	5,410,000円	1㎡当たりの価格	24,500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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15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		養父市関宮字桜ヶ坪3 7 4 番5			②地積 (㎡)	221	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 30m、南 50 m、北 80 m		②標準的使用	低層の店舗併用住宅地				
	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	13.5 m 国道	交通施設	J R 八鹿駅 西方	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		24,500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	同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域である。需要者は圏内に地縁を有する個人又は法人事業者が中心である。旧町の中心部であったが、中心的機能の低下、商業背後地の人口減少等により商業地としての土地需要の減退の程度は、強いものとなっている。当地域及びその周辺では取引件数は少なく、事情を含んだ取引も多く、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧町中心部の国道沿いにおいて、店舗や戸建住宅等が混在する路線商業地域である。周辺には賃貸物件はほぼ見受けられず、賃貸市場が未成熟である為収益還元法の適用は断念した。当地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標として意思決定を行うと考えられる。よって、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 +2.0
	標準地番号 養父 5-1		[98.0]	100	100	[103.0]	24,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +24.0
公示価格 51,000円/㎡		100	[100.0]	[212.5]	100	環境 0.0		環境 +68.0	画地 0.0	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	街路 0.0	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100	標準化補正	交通 0.0	交通
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況の要因 [一般的] 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。 [地域] 特に大きな地域要因の変動は認められない。地価は弱含み傾向が持続している。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規									
	前年標準価格 26,300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/㎡										
②変動率 年間 -6.8% 半年間 %										