

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） -1	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	1,520,000 円		1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月3日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月29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	5 m町道	交通施設	J R 寺前駅北東方 14.3km	法令	都計外 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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		5,350 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を中心に神崎郡全域に位置する農家住宅を主とする住宅地域。需要者の大半は農業従事者や地縁関係者に限定され、圏外からの転入者は殆どない。当地域は中心部は離れた山間部の集落地域であるため、都市部への人口流出等も見受けられ需要は弱い。不動産取引も少なく、事情含みの取引も少なく、中心となる価格帯は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	山間部の集落地域で、賃貸市場は未成熟である。収益を目的とした取引は無く、自己居住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することが出来ず4事例での試算となったが、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、又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			
(9) 指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格 12,400 円/㎡		[95.2] 100	100 [100.0]	100 [221.3]	[100.0] 100	5,330		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 神河町の人口は減少傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調が続くものの、不動産取引価格水準は弱含みである。				
	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/㎡		[要] 地域 [要] 個別的要因		[要] 農家住宅を主とする集落地域であり、変動要因はないものの、地価は下落が続いている。 [要] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-2.7 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社 陰山不動産鑑定, 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,000 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 30 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 sections: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30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. Includes details for 神河 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 神崎郡神河町加納字鴨垣内 3 5 1 番 3.

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	6,430,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 14 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	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 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 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 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 寺前駅 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	11,400 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、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 12,400 円/㎡	[95.2] / 100	100 / []	100 / [103.9]	[100] / 100	11,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 個人消費は、持ち直しているが、消費者マインドは持ち直しに足踏みがみられる。また住宅建設は、弱含んでいる。						
	前年標準価格 12,000 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		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	-5.0 %	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	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	2,820,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	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	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 150m、北 150m			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 交通 J R 寺前駅北西 2.5km	法令 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅の点在する農家集落であり、今後も大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと思料する。地価はやや強めの下落基調で推移している。										
(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	8,200 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、需要者は地元で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、知人間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。検討した標準地、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) 公示価格とした	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	地域要因	街路 +1.0
	福崎 - 3		[99.3]	100	100	[100]	8,210		交通 0.0	交通 -1.0		
(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 -1.0	
	神河（県） - 3	[95.2]	100	100	[100]	8,170		交通 0.0	交通 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		③ 変動状況		[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相当高い。これらが土地需要の低迷に拍車をかけている。							
	継続		④ 価格形成要因		[地域要因] 農家集落であり、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。							
	前年標準価格 8,600 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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											
代表標準地												
標準地番号												
公示価格												
②変動率		年間 -4.7%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
神河（県） -6	兵庫県	第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印

鑑定評価額	5,800,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	神崎郡神河町長谷字大水田 6 1 4 番 1 外				②地積 (㎡)	586	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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項 特にない			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間部の農家集落地域で、特に変動要因がないので、今後とも現状のままで推移するものと予測される。									
(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		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,900 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	同一需給圏は神河町及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は圏域内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。神河町は人口が減少傾向にあり、新規需要が少ないことから地価は弱含みである。なお、住宅地の取引が少なく、画地規模等にばらつきが見られることから、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する取引事例により試算されたものであり、市場性に着目した実証的な価格である。一方収益価格は当該基準地が所在する地域が山間部の農家集落地域であり、賃貸市場がないため試算しなかった。よって本件では比準価格を採用し、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) 公示価格としての標準価格	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 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 12,400 円/㎡	[95.2] / 100	100 / [100]	100 / [119.2]	[100] / 100	9,900					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移しており、地価は住宅地・商業地とも下落傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡		<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] 圏域の中心である姫路市から離れた、山間の日常生活の利便性の劣る農家集落に対する需要は減退している。						
	②変動率		年間 -5.7 %	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 30 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, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 神河（県） 5-1 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,400 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) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討