

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,200 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, (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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,600 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 reasoning table with 8 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. (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 (8) 公示価格としての標準価格: 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.

Table (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.

Table (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, 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	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	2,720,000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4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月1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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 70 m、南 90 m、北 25 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 17.0 m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ台形									
	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 3.3 km	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、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,900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	同一需給圏は朝来市及び養父市の郊外の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、全体的に低迷しており、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。中心価格帯は、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、標準地及び指定基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 -5.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2	[98.5]	100	100	[100.0]	10,100					
(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 -1.0 交通 +8.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	朝来（県） -4	[95.3]	100	100	[100.0]	9,840					
(10) 対象標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 前年標準価格 10,500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 -5.7% 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	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	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 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19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) 土砂災害区域 (60, 200)	
(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 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350㎡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推移すると予測する。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 二方路	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 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、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、特に集落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	集落地域に位置し、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	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 -7.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2	[98.5]	100	100	[100.0]	12,100					
	公示価格 12,700 円/㎡	100	[100.0]	[103.2]	100						

(9) 指定基準地の検討	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	[]	[]	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 12,700 円/㎡	③ 価格変動要因の 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] 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 <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 -4.7 % 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	
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	5,570,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 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	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) 土砂災害区域 (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 10 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 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旧来からの住宅地域であり、特段の変動要因も見られず、今後も現状類似の状況で推移すると予測する。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	23,400 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、住宅地需要は弱含みであり、特に旧来からの住宅地域の需要は弱い。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 朝来 -1 公示価格 36,500 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [154.3]	[100.0] 100	23,400	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 +6.0 交通 +4.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地の検討	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	⑧
	前年指定基準地の価格 23,700 円/㎡	[94.5] 100	100 [103.0]	100 [92.6]	[100.0] 100	23,500	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	街路 +5.0 交通 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	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 24,500 円/㎡	③ 変動状況 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] 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 <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 -4.5 %	半年間 %					

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) 田中不動産鑑定. Includes details for 朝来 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,400 円/㎡).

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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details for 朝来市佐襄字中山 2 5 0 番 7 内 and 都計外.

Table with 5 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, (5) 地域要因の将来予測. Includes details for 東 70m, 西 30m, 南 90m, 北 80m.

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. Includes details for 戸建住宅地 and various valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Comparison of public and designated standard prices.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Comparison of public and designated standard prices.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (3) 変動状況. Analysis of price changes and trends.

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	(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	4,920,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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 40m、北 30m			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 25.0 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	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	9,600 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、少子高齢化の進展や人口減少等を背景とし、需給関係は弱含みで推移している。土地取引は低調で、取引価格の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、指定基準地との検討を踏まえ、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。											
(8) 規格外価格とした	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	朝来（県） - 4	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 +1.0 交通 +5.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,700 円/㎡	[95.3] / 100	100 / [100]	100 / [125.1]	[100] / 100	9,670					
(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 10,300円/㎡		③価格形成要因の	[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。						
	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] 旧来からの集落地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、一般的要因の影響を受け、地価は下落傾向にある。						
	②変動率		年間 -6.8%	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 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) 田中不動産鑑定. Includes details for 朝来 (県) and 兵庫 第7分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,300 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 table with 10 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) 規格外価格, (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.

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	53,800,000 円		1㎡当たりの価格	51,500 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19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		朝来市和田山町枚田字池寺794番1外			②地積 (㎡)	1,045	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) 開発指導区域 (60,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 300 m、南 300 m、北 100 m		②標準の使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模		1,050 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	朝来市立地適正化計画都市機能誘導区域	街路	16.5 m 国道	交通施設	J R 和田山駅南方 2 km	法令 (都) 準住居 (60,200) 規制 開発指導区域	
(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	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		51,500 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	収益目的での取引はほぼ皆無であり、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 交通 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 環境 -10.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 5-1		[97.8]	100 [100.0]	100 [90.8]	[102.0]	51,400		
(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 0.0 地域要因 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100 []	100 []	[]			
(10) 対象標準地の検討	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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,000 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 <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		[地域] 朝来医療センターに近接しており、新規の店舗出店も散見される状況であるが、一般的要因等を背景に、商業地需要は弱含みである。 [要] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -2.8 %	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	22,400,000円	1㎡当たりの価格	34,700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 50 m、南 70 m、北 145 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 13m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	34,700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。類似地域内の需給動向は、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。中心価格帯は、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、標準地及び指定基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 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 朝来 5-1	[97.1]	100	100	[100.0]	34,600					
(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 -3.0 交通 +15.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡（県） 5-4	[94.1]	100	100	[100.0]	35,000					
(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 36,000円/㎡	③価格変動要因の 変動状況	[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、商業地に対する需要は弱い状況である。 [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。								
	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 -3.6%	半年間 %						

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 朝来 (県) 9-1, 兵庫県 兵庫第7分科会, 氏名 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (132,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,600 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 年標準価格等の検討.

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	344,000,000円		1㎡当たりの価格	12,800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 路線価又は倍率	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月1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		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 410m、南 95m、北 250m		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 130.0m、奥行 約 190.0m、規模 25,000㎡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 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)				
	⑤地域要因の将来予測	地方圏の内陸型工業団地であり、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、地価は下落傾向で推移すると予測する。								
(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	12,800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	同一需給圏は兵庫県北部ないし中西部の工業系地域である。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。類似地域内の需給動向は、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。中心価格帯は、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		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	
	標準地番号		[]	100	100	[]			地域要因 交通 環境 行政 その他	
(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	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			地域要因 交通 環境 行政 その他	
(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		③ 価格変動要因の	[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。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規				[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。				
	前年標準価格 13,400円/㎡					[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		②変動率		年間	-4.5%		半年間	%		
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
		標準地番号								
		公示価格								
		円/㎡								