

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (香美(県) -1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (第7分科会), 業者名 (株)田中不動産鑑定. Includes 鑑定評価額 (8,080,000円) and 1㎡当たりの価格 (40,400円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (35,000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), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (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 verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 5,360,000 円 and 1㎡当たりの価格 20,300 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) 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.

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 address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,500 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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

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 香美（県）, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,400 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, (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. Includes address: 美方郡香美町香住区大野字浅井口8番9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 dimensions: 東 60m, 西 80m, 南 50m, 北 30m.

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 methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者は、同町内の居住者が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 付近に賃貸共同住宅は皆無であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は求め得なかった。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of 新温泉 and 豊岡 (県).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of 豊岡 (県) and 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の状況. Includes analysis of 1-1 and 1-2 comparison points.

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
香美（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	4,080,000 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18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	美方郡香美町村岡区村岡字西本町271番					②地積 (㎡)	218	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)		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	南5m町道、西側道	水道、下水	J R八鹿 28km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 40 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 12.5 m、奥行 約 20.0 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	5m町道	交通施設	J R八鹿駅北西方28 km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部の住宅地域であり、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ものと予測する。また、旧町の中心的機能の低下及び人口減少等により、地価は下落傾向で推移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	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	同一需給圏は概ね香美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権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	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域で、収益目的での取引は皆無であり、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	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	標準地番号 香美 -2	[ 96.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	18,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +37.0	行政 0.0
	公示価格 22,600 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 117.2 ]	100	18,600	画地 0.0	行政 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	新温泉（県） -2	[ 95.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	18,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +46.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 148.7 ]	100	18,700	画地 +2.0	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		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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,900 円/㎡			[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。						
	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] 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 -6.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
香美（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	1,760,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 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18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	美方郡香美町村岡区福岡字横町301番1				②地積 (㎡)	168	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 20 m、西 90 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 280㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 県道	交通施設	J R 八鹿駅西方 2.1 km	法令 都計外 規制 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	比準価格	10,500 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	同一需給圏は概ね香美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 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 -3.0 交通 +11.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新温泉 -2	[ 97.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	10,500				
(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 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 +21.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡（県） -8	[ 97.9 ]	100	100	[ 100.0 ]	10,500				
(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 11,300 円/㎡	③ 価格形成要因の 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] 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 -7.1% 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
香美（県） -7	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	1,950,000 円		1㎡当たりの価格	4,500 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18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	美方郡香美町小代区秋岡 1 2 5 3 番				②地積 (㎡)	434	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	
	台形 1.2:1	住宅 W2F1B	低層の中規模農家住宅を中心とした農村集落地域	北東5.5m町道、背面道	水道、下水	J R 八鹿 42km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 30 m、南 60 m、北 20 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 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	5.5m町道	交通施設	J R 八鹿駅西方 4 2 km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	町中心部から遠く離れた山間の集落地域であり、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	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	4,500 円/㎡		二方路		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	同一需給圏は概ね香美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	町中心部から遠く離れた山間の集落地域に位置し、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	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 +23.0 環境 +77.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新温泉 -2	[ 97.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	4,510					
	公示価格 10,300 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 219.9 ]	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 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/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
		100	[ ]	[ ]	100						
(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 4,800 円/㎡	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 <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 %										

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	
香美（県） -8	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	4,400,000 円		1㎡当たりの価格	12,600 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18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	美方郡香美町小代区大谷 1 8 4 番 2					②地積 (㎡)	349	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	農家住宅と一般住宅が混在する地域	南4.5m町道、背面道	水道、下水	J R 八鹿 38km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 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 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	4.5m町道	交通施設	J R 八鹿駅西方 3 8 km	法令 都計外 規制 土砂災害区域	
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部に位置する住宅地域であり、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、今後も衰退的に推移し、地価も下落傾向で推移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	二方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 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	同一需給圏は概ね香美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権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	農家住宅や一般住宅等が混在する住宅地域に位置し、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	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 +3.0 交通 +18.0 環境 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新温泉 -2	[ 97.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,500					
	公示価格 10,300 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 79.0 ]	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 +1.0 交通 +28.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡（県） -8	[ 97.9 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,500					
	前年指定基準地の価格 9,600 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 75.0 ]	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 13,500 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] 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	-6.7 %	半年間	%					



鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (香美 (県) 5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (第7分科会), 業者名 (株) 田中不動産鑑定. Includes 鑑定評価額 (46,400,000 円) and 1㎡当たりの価格 (60,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (路線価又は倍率 1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 1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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).