

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 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,600 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 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, (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
新温泉（県） -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	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 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	美方郡新温泉町諸寄字岡290番1					②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) (70,200)
	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				
	1:2	住宅 W2	一般住宅、農漁村住宅が混在する住宅地域	南東4m町道	水道、下水	J R 諸寄 350m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m町道	交通施設	J R 諸寄駅北方350m	法令規制	(都) (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した漁港近くの住宅地域であり、特に大きな変動要因は見られず、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、人口減少及び水産業の低迷等を背景に、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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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	同一需給圏は概ね新温泉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、新規の住宅地供給も少なく、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、住宅地需要は低迷している。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存し、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	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 新温泉 -1	[97.3]	100	100	[102.0]	28,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +33.0
	公示価格 41,500 円/㎡	100	[101.0]	[143.6]	100		画地 +1.0	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	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0
		100	[]	[]	100		画地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,700 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 -4.7% 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 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,170,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,500 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) 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, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing public and designated standard prices.

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
新温泉（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	2,820,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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	美方郡新温泉町柄谷字大庭282番1					②地積 (㎡)	144	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) (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 170 m、北 140 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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	8 m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 2.8 km	法令 (都) (60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の北方に山陰近畿自動車道新温泉浜坂 I C が完成したが、当該地域は旧来からの既成住宅地域に位置していることから選好性に劣り、地価は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	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	19,600 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	同一需給圏は概ね新温泉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、新規の住宅地供給も少なく、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、住宅地需要は低迷している。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存し、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	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 -9.0 環境 -43.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新温泉 -2	[97.2]	100	100	[100.0]	19,700				
	公示価格 10,300 円/㎡	100	[101.0]	[50.3]	100					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 0.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉（県） -2	[95.3]	100	100	[100.0]	19,600				
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡	100	[102.0]	[141.4]	100					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	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] 平成29年11月に山陰近畿自動車道浜坂道路が開通したものの、一般的要因等を背景に住宅地需要は弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,200 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 -3.0 % 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
新温泉（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	4,570,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 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]	36,000 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	
(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 美方郡新温泉町湯字西稲負谷249番1						②地積 (㎡)	105	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 国定公(普通)(その他) 土砂災害区域		
	台形 1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ旅館街に近い住宅地域	南6m町道、背面道	水道、下水	J R 浜坂 10km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 60 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160㎡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	基準方位北、6m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方10km	法令	都計外 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	温泉街に隣接する住宅地域であり、特に大きな変動要因はなく、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、温泉街の景気動向如何にも因るが、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	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	43,500 円/㎡			二方路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			台形	0.0		
	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	同一需給圏は概ね新温泉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、新規の住宅地供給も少なく、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、住宅地需要は低迷している。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存し、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	合理的な賃貸市場が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 新温泉 -1	[97.3]	100	100	[104.0]	43,800	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	
公示価格 41,500 円/㎡	100	[101.0]	[95.0]	100	環境 0.0		画地 +1.0	環境 0.0	行政 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 新温泉（県） -2	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 29,700 円/㎡	[95.3]	100	100	[104.0]	43,500	標準化補正	交通 0.0	交通 -8.0	
	100	[102.0]	[66.4]	100	環境 0.0		画地 +2.0	環境 -24.0	行政 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,200 円/㎡		③価格変動要因の 形成要因	[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。						
	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] 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。						
	②変動率	年間 -5.8 %	半年間 %	[個別] 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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 新温泉 (県) 5-1, 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 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,400 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, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (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. Includes detailed analysis of the property and its surroundings.