

鑑定評価書（令和2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) - 1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,900 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) [令和2年1月] 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 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（令和2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. Includes details for 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,200 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) [令和2年1月] 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規準とした価格, (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（令和2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. Includes details for 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,500 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) [令和2年1月] 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) 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) 規格外の価格, (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 | 田中千裕不動産鑑定事務所  |
| 新温泉（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 | 2,620,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |       |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和2年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月9日 | (6) 路線価 | [令和2年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和2年6月17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   | 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 | (都) (60,200)<br>(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   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | 1.5:1   | 住宅W2   | 農家住宅、一般住宅、店舗併用住宅が混在する住宅地域        | 西8m町道、北側道       | 水道<br>下水  | J R 浜坂<br>2.8km   |                     |          |                       |       |      |       |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 40m、西 50m、南 170m、北 140m  |                                  |                 |   | ②標準的使用            | 戸建住宅地               |          |                       |       |      |       |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 14.0m、奥行 約 12.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形   |                                  |                 |   |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項   | 特にない                             | 街路              | 8m町道  | 交通施設              | J R 浜坂駅<br>南東 2.8km | 法令規制     | (都) (60,200)          |       |      |       |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 平成29年11月に当地域の北方に山陰近畿自動車道新温泉浜坂ICが完成したが特に大きな影響はなく、人口減少等の影響を受けて地価は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                | 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   | 18,200 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。過疎化が進行し地域経済は継続して縮小しており、町中心部でも空き家、空き地が増えつつある状況下において、在来集落地域に対する需要は弱く、需要者は隣接者や地元在住の近親者に限定される傾向にある。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 | 貸家需要が無く、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であることから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である。以上より、比準価格を採用し、地価公示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) 規準とした価格                 | 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                 | 街路       | 0.0                   | 地域要因  | 街路   | -10.0 |
|                             | 香美 - 2  |  |                                  |                 |   | 18,700            | 標準化補正               | 交通       | 0.0                   | 交通    | -9.0 |       |
|                             | 公示価格  | [ 100 ] / 100  | 100 / [ 100 ]                    | 100 / [ 106.5 ] | [ 100 ] / 100   |                   | 環境                  | 0.0      | 環境                    | +30.0 | 行政   | 0.0   |
|                             | 19,900 円/㎡  |  |                                  |                 |   |                   | 画地                  | 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                   | 地域要因  | 街路   | -6.0  |
|                             | 新温泉（県） - 2  |  |                                  |                 |   | 18,400            | 標準化補正               | 交通       | 0.0                   | 交通    | -5.0 |       |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ 94.0 ] / 100   | 100 / [ 102.0 ]                  | 100 / [ 134.0 ] | [ 100 ] / 100   |                   | 環境                  | 0.0      | 環境                    | +50.0 | 行政   | 0.0   |
|                             | 26,800 円/㎡  |  |                                  |                 |   |                   | 画地                  | +2.0     | 行政                    | 0.0   | その他  | 0.0   |
|                             |   |  |                                  |                 |   |                   | その他                 | 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] 地場産業の振興と企業誘致の推進を推し進めているが、少子高齢化等による地域経済の低迷により不動産需要は弱い。 |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | ■継続 □新規   |  | 前年標準価格                           |                 | [地域要因] 地域要因の変動は特にないが、一般的要因等の影響を受けて住宅地需要は低調である。                |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | 前年標準価格 19,000 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 |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | □代表標準地 □標準地   |  | 標準地番号                            |                 |   |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | 公示価格  |  | 円/㎡                              |                 |   |                   |                     |          |                       |       |      |       |
|                             | ②変動率  | 年間   | -4.2%                            | 半年間             | %   |                   |                     |          |                       |       |      |       |

鑑定評価書（令和2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 (4,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,700 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, (7) [令和2年1月] 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 site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和 2 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, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,400 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.