

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定
多可（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	4,620 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	多可郡多可町八千代区大和字佃1262番				②地積 (㎡)	606	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 100 m、西 60 m、南 155 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 26.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	3.5 m 町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 16 km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅が点在する農村集落地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。															
(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	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	4,620 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	4,630	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+99.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					標準化補正	画地	0.0	行政	行政	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね多可郡多可町及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、多可郡多可町及びその周辺市町の居住者が多くを占める。山間部の農村集落地域で地縁的選好性が強く駅から離れており、需要は弱いと思料する。取引自体が少なく、取引にも個性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。最寄駅から遠い農家住宅を主とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	多可 - 2	②時点修正	[ 99.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 211.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	9,800 円/㎡									標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-1.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	多可（県） - 4	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 171.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑦内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+70.0
	前年指定基準地の価格	8,000 円/㎡									標準化補正	画地	0.0	行政	行政	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		■継続 □新規		前年標準価格		4,650 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 地域経済に活気が乏しく、不動産市況も低迷している。多可郡多可町では、年々、人口の減少が進み、高齢化率は上昇している。						
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		駅から遠い山間部の集落地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱い。						
	②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和3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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 多可（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 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, [令和3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) 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.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 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.

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8) 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, 規準とした価格, 標準化補正.

Table with 10 columns: (9) 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, 指定基準地からの検討, 標準化補正.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

鑑定評価書（令和3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, 若杉不動産鑑定. Includes details for 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,200 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3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

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした標準地番号, (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3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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 多可（県） - 4 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年7月2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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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比較. Includes detailed data on area, price, and market conditions.

鑑定評価書（令和3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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 多可（県） -5 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,250 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年7月2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) 所在地, (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 data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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, 若杉不動産鑑定. Includes details for 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,350 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3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 report table with 10 sections: (1) 所在地, (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 area and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
多可（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ 印

鑑定評価額	8,170,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	多可郡多可町加美区寺内字東枝130番2				②地積 (㎡)	541	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 50 m、西 50 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅用地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 540 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.5 m 国道	交通施設	J R 西脇市 駅北西方 17 km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道沿いの商業地であるが、繁華性は高くなく、今後も衰退傾向は継続するものと思料する。地価は、今後も弱含みで推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅用地					(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 15,300 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	同一需給圏は概ね多可町及び隣接市の商業地域が中心となる。需要者の中心は地縁性を有する多可町内の個人事業主が大半を占める。隣接市の大型商業施設への顧客流出が顕著である一方、町内の新規出店は少ない。地場産業の停滞等も影響し活発な需要は見られない。商業地の取引が少なく、規模や取引事情もまちまちで需要の中心となる価格帯は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	対象不動産は国道沿いの路線商業地域に存するものの、店舗等は自己使用目的が主体で、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、鑑定評価額を決定した。														
(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	地域要因	街路 -7.0	交通 0.0	環境 +63.0	行政 -6.0	その他 0.0
	多可 5-1	[ 99.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 142.5 ]	[ 100 ] / 100	15,100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +4.0	環境 +92.0	行政 -6.0	その他 0.0
	丹波（県） 5-2	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 187.7 ]	[ 100 ] / 100	15,100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は多可町の地価において軽微である。地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。											
	前年標準価格 15,200 円/㎡			[地域要因] 国道沿いに所在しているが、繁華性は高くなく、商況も低調であることから、地価は下落傾向で推移している。											
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
② 変動率		年間 -0.7 %	半年間 %												

鑑定評価書（令和3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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 多可（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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3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 rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等