公示価格

②変動率 年間 -1.0% 半年間

%

別訂	禄式	第6			鑑证	部件位	書	(令	和は	牛	·地们	曲部	(金)			礻	行 申河(県		= 7月 9日 - 1	· 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	株式	会社	陰山	不動産銀	監定					
	1	坤河 (県)		-1	兵區		兵庫:	第6分和	14会	氏名	不動	力産鑑	定士	陰山	陽	史				印
鑑足	它評価	額					1,	470, 00	0 円	1 m [°] ≜	当たりの	の価格	<u> </u>						5, 150	円/mឺ
1	基本的	的事項												(2)						
(1)	価格問	寺点	4	令和 3年	7月 1	日 (4	4)鑑定	評価日		4	令和 34	年 7月	7日	一路		ロ 3年 西又は				円/m ^r
(2)	実地記	周査日		令和 3年	5 7月 5	日 (5)価格(の種類		正常	価格			線		率種別			1.1	1古
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価												•		
2	鑑定	評価額の決定																		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		神崎郡神	申河町起	划字川	井37	4番1						②地和 (㎡)		2	85	9%	ま 令上の規	見制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土地	の利用	1の ⑥打	接面道記	洛の状況	4	⑦供給 処理施 設状況		要な交 丘の状	を通施記 で記	役との	/	都計外	•
		2:1	住宅 W2				の農家 る農村		•	m町道		,	 水道	JR寺 14km	≑前				の他) 沙災害警 ?	成区域
(2)	①範	i囲	東 1	00 m、2	T 1.5	0 m、 [封 1	.50 m,	±1.	100 m	2)*	亜進 化	的使用	戸建住	字抽					
		<u>,</u> 運 準的画地の !		間口:		20.0 n		型行 糸		15. 0		規模	712/13	,	m²‡	程度、	形状	長方	形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	5 m 🖺	道		交通		寺前駅	北東		法令		都計外	는다. -
坝			事項					路				施設	14km	1			規制	1.40	災害警刑	人区域
		 域要因の 来予測	農家住宅と予測さ		する山	間部の負	集落地 地	或で、変	変動要因	はない	が、比	也域は	過疎化	傾向に	あり、	将来	も当面	この状	況が続く	もの
(3) ‡		使用の判定	戸建住領									(4)	分分生	準地の	なり	<i>(</i>)				
		価の手法		」。 例比較法	- LL	準価格				150	円/㎡	+ ' '	個別的							
	加適用		収益還			华仙怡 益価格			5,		ロ <u>/ '''</u> 円/㎡	-								
			原価法	, 0,22		算価格					· */ ··· 円/㎡	-								
			開発法			発法に。	よる価枠	各			··· 円∕㎡									
ī (0)	市場の	特性	関係者に	こ限定さ 出等も見	れ、圏:	外からの	り転入す	皆は殆	どない。	当地填	なは中心	ふ部か	ゝら離れ	ルた山間	部の	集落地	域であ	るため	従事者や 、都市部 帯は見出	S∼の
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	である	木佐で	け相銃	性の真に	い取引き	転例 かり	豊宣に 心	隹オス	、ーレカ	3 出立	ゴル重	「伽での	計質	レかっ	たが	市坦쇯	の取引が 加者との 標準に、 。	商合
(8) 公示価格	規権とした	① □代表標標準地番号	[準地 多	■標準 町 -		時 点 修 正	3標準補1		④地域 因の 較	比 星	固別的 要因の 比較	⑥文 <i>0</i>	対象基準 ○規準値 (円/□		ᆛ	交環	通 境	0.0 0.0 0.0 g 0.0	交通 環境	0. +92.
をを	7.1	公示価格	9,800	円/m	. -	99.7		00]	100 [190.]	-	100] 100		5,	140	IE.	画 行 その	_ 政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	ტ ე	① 指定基準	地番号 申河(県)) –		時 点 修 正	③標 ² 補〕		4 地域要 因の比 較	· 3	國別的 要因の 比較		対象基準 ひ比準値		標準化補	街交環	路 通	0.0 地 0.0 専 0.0 医	交通	
準地	検 討	前年指定基	基準地の(11,300		.	98. 2	[10		100	. 1	100] 100		5,	130	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象基準地の	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価・ ①-2基準地が 点)であるも □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	5, i 点(代 才			一地 村 万	3 西変	一般的要 地域要因		の流出町立起	当等が 基知谷	深刻で 小学校	、宅地	需要/ 19 ⁴	は乏し	<i>۱</i> ۱°		の進展や 、周辺地	
前,	5	標準地番号	各			- 円/㎡		^対	個別的要	[因]	個別的	的要因	に変動	はない	0					

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 9日 提出 字册-1

州記採以第 0				3 T	地间上	神河(県)	- 2	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所			
神河(県)	- 2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直	彦		印

鑑定評価額 3,120,000 円 1㎡当たりの価格 7,400 円/㎡

1	基本	的	事	洭

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
/0) 中北河木口	<u> </u>	(口) (正拉 4) 红垩	一类/亚梅	穆	路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[令和 3年 1月]	円/m ²
(4) Imilant b	A 5 . 0	/A) ##-== /#-	A 5. 0 = 0 = 0	(6)	[人和 0左 1月]	

(-)	<u>ыш ү</u> С п																				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		神崎郡神	申河町 杉	彡字中河	原69) 4番	5外						②地積 (㎡)	(42	21	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	lの土±	也の利	用の	⑥接面	i道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			との	(~	都計外の他)	
		1:1.2	住宅 W 2			農家住 同住宅 村住宅	も見ら			東5m町	道、南	可側道		水道 下水	JR寺自 7.5km	前				, , ,	
(2)	①範	囲	東	30 m、₺	5 3	30 m、 [有	50 m	、北	5	0 m	2標	準的	使用	戸建住宅	三地					
近	③輝	準的画地の刑	// // // // // // // // // // // // //	間口	——— 約	19.0 r	0 .	奥行	約	22	0 m	. 1	現模		420	m指	度	形状	長方用	<i>i</i> ,	
近隣地域		域的特性	特記	特にな		10.0		街	5	m町道			交通	J R	寺前駅北			法令	-	<u></u> 基準地と	同じ
-3.			事項	i 				路					施設	7. 5kı	n			規制			
		!域要因の 来予測	在来集	落地域で	、地域	要因にプ	大きな	変動は	なく	、当面	は現状	犬で推	移す	るもの	と予測さ	れる	00				
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基	-	角地	<u>b</u>				0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				7, 40	0 円	∕m [*]	,	個別的	要因						
0	D適用	l	収益還	元法	収	益価格						∕m [*]									
		•	原価法		積	算価格					円	∕ m ^²									
			開発法		開	発法に。	よる価	格			円	∕m [*]									
(6) ਜੋ	方場の	特性	からの が、少	需要は少	ない。 市部へ	利便施記 の人口?	役から 充出も	離れた	山間	の小規	模集落	すであ	り、	世帯分	離等を起	因と	するナ	也縁者「	間の取り	内居住者~ 引が中心。 も少ないか	となる
哥	検証	i格の調整 E及び鑑定 Īの決定の	心で、	比準価格 準地の価	は市場	性を反り	央する	。よっ	て比	準価格	を標準	≛とし	、指	定基準	地価格が	らの	検討?	を行い、	同時	は自用目的 こ同一需約 て鑑定評値	合圏の
(8)		① □代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3標	準化	4)t	地域要	⑤個5	引的		象基準	地	標	街道		地	街路	
公示価値	見価格 1.1.1	標準地番号		-		修正	補	正		因の比 皎	要[比	因の 蛟	0)規準価 (円/n	· ·	標準化補正	交i 環 ⁵	竟	地域要因	交通 環境	
恰け	1.1	公示価格			Г	-	1	00		100	Γ	1				112	画地行动	_		行政 その他	
				円/㎡		100	[]	[]	10	00					その			(O) IE	
(9) 指定基準地	ずついら	① 指定基準	地番号 申河(県	.) – ;)時 点 修 正		準化 正	_	の比	⑤個》 要[比	因の	⑥文 <i>C</i>	け象基準)比準価 (円/n	格内	標準化補正	街道 交过 環境	通 (). 0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 +2. 0 +49. 0
地言	†	前年指定基		価格 円/m [*]	. -	98. 2		00	[1	100 50.5]	10	00]		7,	370		画 ⁵ 行i そのf	攺 (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10)		①-1対象基準	新規	1	1			3	[一船	设的要因		T内人 間であ		少率は	県平均よ	りも	高く打	推移し [*]	ており、	土地需要	要も低
対象基	手の検	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	が共通地	点(代表	300 円/ 長標準地		一地	価 変	[地垣	找要因]	[3	国道背	後の	集落地	域で、特	ドに変	動は	ない。			
対象基準地の前	西 討ち	無力である。 □代表標準 標準地番号 公示価格	地	標準地	1	- 円/㎡		安田		小的要 因] 值	別的	要因	に変動	はない。						
1		②変動率	年間	-2.6 %	半年間		%														

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 9日 提出

神河(県) - 3 宅地-1 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 兵庫不動産鑑定所

														٠							
	1	神河(県)		- 3	兵庫	車県	兵庫第	36分科	会 氏	七名	不動	」産鑑 定	[] 士	秋山	周月	史					印
鑑定	評価	額					4, 4	40,000	円 1	1 ㎡当7	たりの	D価格							11	l,100 F	円/mឺ
1	基本的	的事項												T T							
(1)	価格	寺点		令和 3年	三7月 1	日 ((4) 鑑定評	平価日		令	和 3年	年 7月	7日			ı3年 5又は (1. 1 f	円/m [*] ±
(2)	実地記	調査日	令	介和 3年	6月 29	日 ((5) 価格の)種類		正常信	西格			線置		率種別					П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 其	O	f在及び地番st 「住居表示」等		神崎郡神	申河町加	『納字鴨	短内35	51番3	3					②地積 (m²)		40	00)	9法3	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の)現況	⑤周辺	ロの土地の		の ⑥接症	面道路	- の状:	ਜ਼ਿ <i>(</i> 7	供給	(8)主要	\` たな	通施討	ያ ሥ			都計外	
נוי	• ///		ا	7371303	7-50,50	状況			., (),		.,,,,,		理施	接近			,				
	l		I									訍	状況						(その) (計)	
		1:1	住宅 W 2			が散在	莫の農家(Eする農		西4m ^田	町道、非	比側道		ヾ道 ヾ水	JR寺育 2.5km	前				(/le/	
	ı <u>_</u>		l			地域							1								
(2)	①範	囲	東 2	20 m、	五 2	20 m、 [有 3	30 m、	北	50 m	②	票準的	使用	戸建住年	芒地						
近隣地域	3標	標準的画地の飛	杉状等			20.0 r	n、奥	:行 約		0.0 m	١,	規模			m和	程度、	形状			方形	
地域	4地	地域的特性	特記	特にな	čV i			街	4 m町道	1		交通	J R = 2. 5km	寺前駅南 n	東		法令	文	寸象表	ま準地と	同じ
	l		事項					路				施設					規制	 			
	⑤ 地 将	地域要因の 子来予測		 絡道路「 くものと			近くの	集落的]色彩のあ		 建住宅		で、地	域要因に	こ大き	な変	動はな	<.	当面	iは現状	で推移
/0\ E					1 100 C	10.00						(4) =	-1名甘;	**±**	角均	也					0.0
		が使用の判定 呼価の手法	戸建住宅		- LL	進価格			11 1	^^ T	1 / m²	信	対象基準 固別的								
(3) <u>如</u>)適用	・1回のナ <i>本</i>]	収益還	例比較法 元法		华価格 益価格			11, 10	00 円	1∕ m 1/m²										
			原価法			算価格]∕ m²										
			開発法				よる価格														
(6) 市	5場の)特性	同一雪約	公園は抽	河町を	山心にな	油临那夕	おみな	施設市線	お刀立び	田冷	260,864	以地域は	は農家住	上宅を 5/1-7	主主と	する戸	建住の農	宝地		但連絡 地縁
									姓 性を有す 流出、少 引件数も												
-	検証	E及び鑑定	は. 同-	一需給圏	内の類	似 地域 /	から選択	した自	ら賃貸建 己利用目	的のす	 ものが	ゞ主では	あり. 1	比進価格	外は珠	見実のi	市場実	能を	一戶映	けるもの	のとし
	平価額 里由	[の決定の	て説得性	生を有す	る。よ・	って比達	準価格を	・標準に	、標準地 評価額と	心価格だ	からの)検討る	を行い、	、同時に	上居住	E快適(生に影	響を	与え	.る価格	形成要
(8)		① 【代表標	準地	標準地	地 ②	時 点	③標準	性化	4地域要	⑤個!	別的		象基準	地	標	街	路	0.0	地	街路	+2.0
公示価格を たんしん	∄価 虐格	標準地番号	,_	1-4-		修正	補正	Ξ	因の比		因の		規準価		標準化補正	交		0.0	地域要因	交通	-1.0
価と格し	-		福	崎 -	3				較	比	較	((円/n	1) 訳	補正	環: 画:		0. 0	因	環境 行政	
を t	=		12, 800	円/mi	.	99. 2	100		100 [114. 5]		00]		11, 1	100		行i	攺	0.0	ÎI	その他	0.0
(9)		① 指定基準)時 点	3標準		. 114.5] 	5個;		(C) 2-11	象基準		捶	その ⁶ 街		0.0	Hh.	街路	
指力	i,	① 相足奉牛	地田力		_	修正	補正		因の比		因の		比準価		標準化補	交			地域要因	交通	
指定基準地	2	ı		-					較	比	較	((円/n			環			因	環境	
华地言	t 寸	前年指定基	基準地の値	価格	[] 100)	100	[]				正	画: 行i			1	行政その他	
				円/m	_ _	100	[_] [[]] 10	00					その			1	C 47 12	
/4 = 1		①-1対象基準 ■継続	集地の検 新規						−般的要因			口は源		句が継続	もして	[おり]	土地需	要に	つい	ても低化	位に推
(10) 対 程	ΕĠ	■軽粒 前年標準価相		-	300 円/	⁄ m²	(3 価	3 変		1:	, , ,										

公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -1.8% 半年間

%

価数 格動 形状 成要 因の [個別的要因 周辺に農地が見られるが、宅地化は見られず特筆すべき変動はな

個別的要因に変動はない。 [個別的要因]

健宁证师聿(今和 2 年地価調本)

会和 3年 7月 9日 提出

別言	己様式	第6			螠 廴	- 吉平1	回せ	= '	, ŢŢ	小山	3	平坦	ᅄᄪ	一门	11			1	神河			7月 9日 - 4 - 5	^{1疋⊥} 已地−1
		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属を	科会	:名	業者	名	岡本石	下動產	産鑑定 :	上事務所	近						
	1	神河(県)		-4	兵师	車県	戶	庫第	6分科	l·会	氏名	名	不動	産鑑り	定士	岡本	制美	ŧ					印
鑑足	它評価							5, 98	0,000	円	11	mª当た	<u>-</u> りの	価格							10),600 F	¶∕m³
1		的事項														(6)							T. 4:2
(1)	価格田	寺点 ——————	*	令和 3年	三 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評	価日			令和	口 3年	三 7月	5日	(6) 路 線		和 3年 価又は				1.1 代	∄⁄㎡ ±
(2)	実地記	調査日	4	令和 3年	三7月 1	. 日	(5) 個	格の	種類		ī	E常価	格			価		音率種兒				1.1	-
(3)	鑑定記	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	D要旨																			
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		神崎郡神	申河町第	新野字百	西脇 5	6 4	番1							②地 (㎡)		5	664)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	沙 状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の:	L地σ)利用	の 63	接面	道路σ	D状况	Ą	⑦供給 処理施		要な3 近の4	交通施 犬況	設との)		都計外	
		1:1.2	住宅 W2			中規を多い	模の 農村 集	農家信 集落地	E宅が 地域	; ; ; ; ; ; ;	東4.	5m町道	<u></u>	7.	没状況 水道 下水	J R≒ 1.2km	計前)他) 災害警戒	这区域
(2)	①範	5囲	東	50 m、[西 :	50 m.	南	110) m.	اد خاد	100	0 m	②標	進的	使用	戸建住	字地	ţ					
	-	<u>。</u> 『準的画地の刑		1	 約	22. 0		奥1				0 m,		見模	/12/13			程度、	形	犬 ほ	ぼ長	 ·方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	211				街	4. 5	ō m ^β	町道		交通		寺前駅	南		法令	, ³	付象。	基準地と	同じ
			事項						路				1	施設	1. 2kı	Ш			規制	1			
		2域要因の 子来予測		宅を中心 は今後も									少子	高齢	化の影	響及び	これ	に伴う	地域約	圣済の	(衰)	巻によ	り、住
(3)	最有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4)	対象基	準地の	な	:V)					
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	Š			10	, 600	円/	∕ m [‡]	1	個別的	要因							
	の適用	i	収益還	元法	収	益価格	Š			/	/	円/	∕ m [*]										
			原価法		積	算価格	ł			/	/	円/	∕ m [†]										
			開発法			発法に				/	/		∕m [*]										
(6) ī	市場の)特性	る層がにより、	申心で、	圏外か 要は弱	らの転 含みて	入者	は少に	なく、	地緣的	り取ら	引が大	:部分	を占	める。	圏内に	おい	ては少	子高的	齢化や	都心	と等を目的 小回帰等の いとなる(の影響
	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	は求めれ	なかった 隼等を重	。市場 視して	におい 取引す	ては	自用向が	目的の 強い。) 戸建住 以上よ	E宅月	月地の	取引	が支	配的で	あり、	需要	者は利	便性	や居住	E環境	こめ、収え 気の快適付 三基準地	生及び
(8)	± ш	① □代表標		標準		晩で工	1_	標準		<u> </u>	要(5個別	山的	⑥ 화	象基準	E t#b	樗	· 往	i路		地	街路	
公示価語	規権とした	標準地番号	.,.5			修正	-	補正		因の較		要因比較	の	0	規準値 (円/n	格しか	1 7	交環	通境		域要因	交通 環境	
を	た	公示価格		円/m	í [100	_] [100		100	_]	[]				1	100	i地 ·政 ·他			行政 その他	
(9) 指定基準地	ڻ آ	① 指定基準		.)時 点 修 正	_	標準補正	化(④地域 因の比		5個別 要因			 象基準 比準価				路 通	0.0	tati	街路 交通	0. (i -2. (i
基準	っ の 途	不	申河(県) –	3					較		比較	ξ		(円/r		を対す	環	境	0.0	因	環境	+7. (
地	F F	前年指定基	基準地の 11,300	価格 円/m	. -	98. 2 100] [100	_]	100	- 1	100			10,	600			i地 ·政 ·他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. (
		①-1対象基準							[-	一般的	要因							流出に	より、			家集落場	地域の
(10) 対象基準地の前	年票集画を	■継続 前年標準価/ ①-2基準地/ 点)である ¹ 「代表標準	が共通地 場合の検	10, 点(代 3	800 円 ⁄ 長標準地		司一地	③価格形成	変	地域要區	因]	特.	段の	地域	してお 要因の 弱含み	変動は	見ら	れない)。 こあって [需要は
の前	等 か	標準地番号公示価格	各		I	- 円/n			[1	固別的頭	要因] 個	別的	要因	に変動	はない	6						
l		②変動率	年間	-1.9 %	半年間	i i	%																

②変動率 年間 -2.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 9日 提出

							↑ 5	門(別	– 5	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合	鑑定				
神河(県)	- 5	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士	谷野	千晴			印

	評価					2,	, 610, 0	00 円	1	㎡当 た	こりの	価格							7,600 F	∄∕m²
		的事項												(6)	- ^ -					TI 4
(1) {	西格氏	寺点	ŕ	令和 3年 7月	1日 ((4) 鑑定	E評価E	3		令和	和 3年	F 7月	8日	122	「令和: 各線価 ろ				1. 1 f	円∕㎡ ±
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 3年 7月	月 1日 ((5) 価格	各の種类	頁		正常価	格			価	倍率				1.1 1	П
(3) f	濫定言	平価の条件	更地と	: しての鑑定											ІНТ	1277				
		平価額の決定			- 41 1144															
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		神崎郡神河	町高朝田字	≃横田∠	4 2 6 7	番2						②地積 (m³)	i (34	4	9;	去令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	型の土地	地の利	用の	6接面	道路0	の状況	処	供給 1理施 2状況	8主要 接近	な交通の状況		との	(2	都計外	
		台形 1.5:1	住宅 W 2			一般(る住宅5	生宅の, 地域	点	北東5m	m町道、	三方	71	述水	JR寺 2.5km	前				- *> (E)	
(2)	① 範		東	50 m、西	120 m,	南	50 m	、北	12	20 m	②標	準的	使用	戸建住	2地					
近隣	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	20.0	m,	奥行	約	15.	0 m	. ;	規模		340	m²程原	度、	形状	台形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	5	m町道			交通	J R 2. 5ki	寺前駅1	比西		法令	対針	象基準地と	同じ
			事項				路					施設	2. om				規制			
		域要因の 来予測		こがるなかに 基調で推移					ある。:	地域要	医因の	変動に	は特に	ないもの			戈要因	等を甚	案すると	
(3) 最	有効	使用の判定	戸建住宅	三地										準地の	三方記	俗				0.0
(5) 鑑	定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格				7, 60	00 円.	∕ m [‡]	112	固別的:	要因						
U,	迎州	l	収益還え	元法	収益価格				/	円	∕ m [*]									
			原価法		積算価格				/		∕ mื									
		41.14	開発法		開発法に						∕ m [*]									
(6) 市	「場の	特性	よって、	合圏は概ね神 伝入者は非常 不動産取引 各帯の把握に	自体が少:	なく、	心に神 町内に 又、取	崎郡』 おい 別され	全体のf ては、 れても	住宅地 人口減 親族間	地でで がかい で知り	、需要 少子高 人間等	要者は 高齢化 等のも	当圏に対が進んでのが多い	也縁性を ごいるた いことた	を有っ こめる いら、	ける個 下動産 地域	人には 需要は におけ	ぼ限定されば 減少傾向に る需要の「	れ圏外 こある。 中心と
· 詔	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	域要因格 は後述す	可の取引は少 発差修正等の でる理由によ 動り決定した)各補修正 (り試算で	は適切	になさ	れて	おり不良	動産の	市場	性を反	豆映し	ていると	: 思料で	よる。	尚、	収益促	「格及び積)	算価格
(8) 公示価格をした	見価!	① □代表標標準地番号	準地 福山	■標準地 奇 - 3	②時 点 修 正	l	標準化 開正	_	地域要 の比 な	⑤個別 要团 比朝	国の	の;	象基準 規準価 (円/n	i格 内	標準化補正	街道交通	通 竟	0.0 均 均 9 0.0	交通 環境	+1. 0 -1. 0 +85. 0
	=	公示価格	12, 800	円/mi̇́	[99.3 100	_	100	_	100 66. 5]	10			7,	630		画 ⁵ 行政 その作	女	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-10. 0 0. 0
(9) 指定基準地	\ }	 指定基準 	地番号 申河(県)	- 3	②時 点 修 正	_	標準化 開正	④地 因 較	の比	⑤個別 要团 比朝	国の	の .	象基準 比準価 (円/n	i格 ⑦	1113	街 交 環 環	通 竟	0.0 0.0 0.0 更	t 交通 環境	-1. 0 0. 0 +45. 0
準 移地 診	†	前年指定基	基準地の値 11,300	価格 円/㎡	[98. 2 100		100		100 43.6]	[10			7,	730	正	画 ⁵ 行政 その作	女	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前	らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価だ ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 格が共通地が 場合の検記	7,800 点(代表標			③ 価格形成要因の変動状況	[地域	的要因 要因] 的要因	農	位と	なって落地域	ている。	率が県 ^エ 。よって 域要因 <i>0</i> はない。	対より で、不動	り大き動産制	きい。 序要は	高齢化減少個	と率も高く! にある。	県下第

別記	2様式	第6		重	監定	評価	書	(令本	1 3	年:	地伯	山調	査)			礻	全 東河(リ		手 7月 81 一 6	∃ 提出 宅地−1
		基準地番	号		提出	先	所属	分科会名	業	者名	ミン	ト不重	加産鑑力	Ė			114 (2	1.7	-	
	,	神河(県)		-6	兵庫	県	兵庫第	6分科:	会 氏	名	不動	産鑑定	定士	田中	君類	患				印
鑑5	它評価	額				•	4, 98	30, 000	円 1	m³当	たりの	D価格							8, 500	円/mឺ
1	基本	的事項	T																	
(1)	価格	寺点	,	令和 3年	7月 1日	⊟ (4	l) 鑑定評	価日		令	和 34	年 7月	6日	122		i 3年 i 又は f				円/㎡ / *
(2)	実地記	調査日	f	介和 3年 6	月 251	⊟ (5	5)価格の	種類		正常	価格			緑山		率種別			1. 1	11世
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての鑑	定評価	<u> </u>														
2	1	評価額の決定																		
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		神崎郡神河	可町長	谷字大	水田61	4番1	外					②地積 (m³)	[58	36	9%	ま令上の規	見制等
基準地	③形			の利用の羽		⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	6接面	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要	で な交 iの状		没との	(7	都計外	
		1:1.5	住宅 W1			中規模い農村	農家住宅集落地域	芒が多 或	南西8	.5m県	:道	7.	水道 下水	JR長 750m	谷			_ (~	·の他)	
(2)	①範	5囲	東 2	00 m、西	200)m、南	i 10	0m、i	<u> </u>	00 m	2根	票準的	使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	薬料の画地の	杉状等	間口 約	2	20.0 m	n、 奥	行 約		. 0 n		規模		600	mf程	建度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にない	١.			街	南西 8 . 首	5 m	県	交通	J R 750m	長谷駅	比西		法令		都計外	
-24			事項					路	_			施設	75011				規制			
	⑤ 地 将	 対要因の 子来予測	近隣地場する。	ュ 或は山間部	の農村	才集落地	地域で、	特段の変	変動要因	も認る	められ	ない	ので、	今後もに	まぼ芽	状を	維持し	て推移	するもの	と予測
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住写	老地									対象基		ない)				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比準	基価格			8, 50	00 F	∃∕m [*]	1	個別的	要因						
	の適用	1	収益還:	元法	収益	益価格			/	Р	∃∕m [*]									
			原価法		積算	草価格			/	P	∃∕m [*]									
			開発法		開発	発法によ	る価格		/	F	∃∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	需要がる	合圏を神河 らの転入者 そしいこと 見られるこ	から、	需要に	は弱含み	で推移し	している	。なこ	お、不	動産	は圏域 地域で 取引自	内の居(あるが、 体が少 ⁷	主者や 神河 なく、	や地縁 「町は また	性を有 人口減 取引さ	する個 少が顕 れる画	人が中心 著であり 地規模に	であり、 、新規 はばら
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 種の決定の	目した乳るので肌	格は自己居 実証的な価 収益還元法 各を採用し	格であ の適用	らる。− 月は断念	−方、当 よした。:	基準地点 従って2	が所在す 体件では	る地域、現	域が↓ 実の耶	I間部 Z引価	の農家 格を基	集落地 ^は 礎とする	或であ る比準	っり、 基価格	賃貸市	場が極	めて未成	熟であ
8 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	準地	標準地		寺 点 多 正	③標準補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	0	象基準 規準価 (円∠r	格内	標準化補正	街 交 環	通 境	地域要因	交通 環境	i i
	ر اد	公示価格		円/mi	[_	100	[] [100	[1	00				т.	画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの全	① 指定基準	地番号 坤河(県) - 3		寺 点 多 正	③標準補正	. 1	地域要 因の比 較		別的 因の 較	0	象基準 比準価 (円/r	格内	11-	街交環	通 境	0.0 地域要0.0 区	交通 環境	i -5. (
地	f f	前年指定基		価格 円/㎡		98. 2] 100	[100		100 130.3		00]		8,	520	111	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象 基	年票集	①-1対象基準継続 前年標準価・ ①-2基準地/	□新規 格 が共通地	! 8,90 点(代表棋	0円/		③ 価 一地 格	i 変	般的要因 域要因]	\ 	いる。 当地域	地価	規模農	地、商 家住宅》	業地と が多い	: もに v農村:	下落傾 集落地:	向を継 域であ	回って推 続してい るが、同	る。 種の農
新年地の前 が	年票隼西各等からの検討	点)である ^は □代表標準 標準地番号 公示価権	場合の検 ^{≛地} □			- ⊣∕㎡	一地格形成要因の	·動[地: · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	別的要因	e m	家集落	内の	宅地に	対する 対する はない。	需要に	は、減	退傾向	が継続	している	0

公示価格

②変動率 年間 -4.5% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 9日 提出

WATE INTE	<u>эш</u> / С		0 1			神河 (県)	5 — 1	宅地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザル	レオフィス			
神河(県) 5-1	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士	小畑 敬重			印

鑑定評価額 14,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,800 円/m^{*} 基本的事項 (6) 円/m² 「令和3年1月] (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 2日** 路 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 3年 6月 22日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神崎郡神河町粟賀町字道ノ下416番1 (2) 地積 427 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基 (m²) 淮 都計外 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 東12m国道 店舗を主として公共 公益施設も見られる IR寺前 台形 店舗 水道 下水 W 1 4. 2km 路線商業地域 (2)①範囲 東 80 m、西 50 m、南 100 m、北 $100 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 低層の沿道型店舗地 ③標準的画地の形状等 間口 20.5 m, 奥行 規模 430 **㎡程度**、 21.0 m. 形状 ほぼ正方形 特記すべき事項はない $1~2~\mathrm{m}$ 国道 地 対象基準地と同じ JR寺前駅東 4)地域的特性 特記 街 交通 法令 事項 施設 規制 低層店舗を主とする国道沿いの路線商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、将来的にも当面は現状を維持して推移す るものと予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層の沿道型店舗地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比進価格 33, 800 円∠m² 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法による価格 円/m² 同一需給圏は、神崎郡及び周辺市町の商業地域。需要者は圏域内に地縁性を持つ法人や個人が中心で、圏域外からの需要者は少ない。当地域は幹線国道沿いに低層店舗を主として、公共公益的施設等も見られる路線商業地域で、神河町の商業地域の中心的なエリアの一つであるが、人口減少、高齢化等の影響もあり、取引は少なく需要は引き続き弱含みで推移しており、商業地の取引の中心価格帯は見出し難い。 (6) 市場の特件 賃貸市場は未成熟で、自用目的の取引を主とする地域である等、収益還元法の適用は困難である。取引事例比較法は、市場参加者の意思決定過程において指標となる価格であり、いずれの事例も広幅員の道路に面する路線商業地の事例である等、規範性のある実証的な価格を得ることができた。以上より、比準価格を採用し、指定基準地との秤量的検討を十分に行った上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の (8)⑥対象基準地 の規準価格 ① □代表標準地 標進地 2 時 点 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 標準 ⑦内訳 公規価 場格 価と 域 標準地番号 因の比 要因の 交通 交通 修正 補正 北補 愛因 較 比較 (円/m²) 音野 晋谙 格をた 画地 行政 100 公示価格 1 100 行政 その他 100 円/m^{*} 100 その他 (9)① 指定基準地番号 2 時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 標準 街路 地 街路 -2.0⑦内 指か の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +5.0 定基準地がらの検討 一化補 姫路(県) 5 - 16 訳 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -19.0正 画地 +8.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [97.7] 100 100 100] 行政 0.0 その他 0.0 33,700 100 [108.0] 100 31,000 円/m² [83.3] その他 0.0 ①-1対象基準地の検討

継続 __新規 (10)対象基準地の対 前年標準価格 34,800 円/㎡ らの 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 標準地 代表標準地 標準地番号

年間

公示価格

②変動率

前が

[一般的要因] このところサービス支出を中心に弱い動きとなって いる。消費者マインドは持ち直しの動きに足踏みがみられる。

地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。 [地域要因]

[個別的要因] 特筆すべき変動はない。

(3)

価格形

愛因

ぁ

%

円/m²

-2.9% 半年間

動

状 成 況