別記様式第６

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）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　陰山不動産鑑定
神河（県）　－1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士　陰山　陽史　印

鑑定評価額	1,470,000 円	１㎡当たりの価格	5,150 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 5日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町越知字川井３７４番１			②地積（㎡）	285（　　）	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）土砂災害警戒区域
	2:1	住宅 Ｗ２	小規模の農家住宅が散在する農村住宅地域	西5m町道	水道	ＪＲ寺前 14km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　300　㎡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	ＪＲ寺前駅北東 14km	法令規制　都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする山間部の集落地域で、変動要因はないが、地域は過疎化傾向にあり、将来も当面この状況が続くものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　5,150　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	同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域に位置する農家住宅を主とする在来住宅地域。需要者の大半は農業従事者や地縁関係者に限定され、圏外からの転入者は殆どない。当地域は中心部から離れた山間部の集落地域であるため、都市部への人口流出等も見受けられ需要は弱い。不動産取引も少なく、事情含みの取引も見受けられ、中心となる価格帯は見出し難い状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	衰退傾向にある山間部の集落地域で、賃貸市場は未熟である。収益を目的とした取引は無く、自己居住目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集することが出来ず４事例での試算となったが、市場参加者との適合性の観点からは現実の市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　多可　－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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +92.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　9,800　円／㎡	[99.7]／100	100／[100]	100／[190.1]	[100]／100	5,140				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　神河（県）　－ 3	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 +3.0 環境 +112.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　11,300　円／㎡	[98.2]／100	100／[100]	100／[216.2]	[100]／100	5,130				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,200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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向。旧来の集落地域では少子高齢化の進展や人口の流出等が深刻で、宅地需要は乏しい。 ［地域要因］　町立越知谷小学校が２０１９年度末で閉校となり、周辺地域の活力の低下が懸念される。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－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 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町杉字中河原６９４番５外			②地積（㎡）	421（　）	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）
	1:1.2	住宅 W２	農家住宅等の中に共同住宅も見られる農村住宅地域	東5m町道、南側道	水道 下水	ＪＲ寺前 7.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　30 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　19.0 m、奥行　約　22.0 m、規模　420 ㎡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	ＪＲ寺前駅北東 7.5km	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	在来集落地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状で推移するものと予測される。						

(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　7,400 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	同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域、用途的類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。需要者は圏内居住者で圏外からの需要は少ない。利便施設から離れた山間の小規模集落であり、世帯分離等を起因とする地縁者間の取引が中心となるが、少子化や都市部への人口流出もあり需要は弱含み。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	農家住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　□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	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
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 神河（県）　－３	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 +2.0、環境 +49.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,300　円／㎡	[98.2]／100	100／[100]	100／[150.5]	[100]／100	7,370			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,600 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　町内人口減少率は県平均よりも高く推移しており、土地需要も低調である。 ［地域要因］　国道背後の集落地域で、特に変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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
神河（県）　－3	兵庫県	兵庫第６分科会	氏名	不動産鑑定士　秋山　周史　印

鑑定評価額	4,440,000 円	１㎡当たりの価格	11,100 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 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町加納字鴨垣内３５１番３			②地積（㎡）	400（　）	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）
	1:1	住宅 W２	中規模の農家住宅等が散在する農村集落地域	西4m町道、北側道	水道 下水	ＪＲ寺前 2.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　20 m、南　30 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　20.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　400 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４m町道	交通施設	ＪＲ寺前駅南東 2.5km	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	播但連絡道路「神崎南ランプ」近くの集落的色彩のある戸建住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状で推移していくものと予測される。						

(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　11,100 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	同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域及び姫路市縁辺部、用途的類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。播但連絡道路の神崎南ランプ付近に位置し、交通利便性を有するが、同一需給圏外からの需要は少なく、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都市部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	小規模農家集落で賃貸市場が未成熟なことから賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　福崎　－3	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 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +2.0、交通 -1.0、環境 +26.0、行政 -10.0、その他 0.0
	公示価格　12,800 円／㎡	[99.2]／100	100／[100]	100／[114.5]	[100]／100	11,100			
(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、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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　11,300 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　町内人口は減少傾向が継続しており土地需要についても低位に推移している。 ［地域要因］　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い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
神河（県）　－4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士　岡本朋美　印

鑑定評価額	5,980,000 円	１㎡当たりの価格	10,600 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 5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 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町新野字西脇５６４番１			②地積（㎡）	564（　）	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）土砂災害警戒区域
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模の農家住宅が多い農村集落地域	北東4.5m町道	水道 下水	ＪＲ寺前 1.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　110 m、北　100 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　22.0 m、　奥行　約　25.0 m、　規模　550 ㎡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	ＪＲ寺前駅南 1.2km	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心に一部事業所等も見られる集落地域に存し、少子高齢化の影響及びこれに伴う地域経済の衰退等により、住宅需要は今後も弱含みで推移していくものと予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　10,600 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ＪＲ播但線沿線の神河町及び周辺市町の集落地域。需要者は同一需給圏内での建替え・住み替え等を目的とする層が中心で、圏外からの転入者は少なく、地縁的取引が大部分を占める。圏内においては少子高齢化や都心回帰等の影響により、住宅需要は弱含みで推移している。なお、取引は親族間取引や個別性が強いものも多く見られ、中心となる価格帯は見出しにくい状態にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅や一般住宅等を主体とする地域で、経済合理的な賃貸市場が成り立ち難いと判断されるため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、同一町内の指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	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
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 神河（県）　－ 3	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 0.0、交通 −2.0、環境 +7.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,300 円／㎡	[98.2]/100	100/[100]	100/[104.9]	[100]/100	10,600			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　10,800 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　少子高齢化や都市部への人口流出により、地方の農家集落地域の需要は停滞しており、地価は弱含みで推移している。 ［地域要因］　特段の地域要因の変動は見られないが、農家集落にあって需要は弱く地価は弱含みで推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－５　宅地-1

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

鑑定評価額	2,610,000 円	１㎡当たりの価格	7,600 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 8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 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町高朝田字横田４２６番２			②地積（㎡）	344（　）	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）
	台形 1.5:1	住宅 W２	農家、一般住宅の点在する住宅地域	北東5m町道、三方路	水道 下水	ＪＲ寺前 2.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　120ｍ、南　50ｍ、北　120ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　340　㎡程度、　形状　台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５ｍ町道	交通施設	ＪＲ寺前駅北西 2.5km	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	農地が広がるなかに住宅が点在する集落地域である。地域要因の変動は特にないものの価格形成要因等を勘案すると地価水準は下落基調で推移しているものと思料する。						

(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	三方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　7,600　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	同一需給圏は概ね神崎郡神河町を中心に神崎郡全体の住宅地域で、需要者は当圏に地縁性を有する個人にほぼ限定され圏外からの転入者は非常に少ない。神河町内においては、人口減少や少子高齢化が進んでいるため不動産需要は減少傾向にある。よって、不動産取引自体が少なく、又、取引されても親族間や知人間等のものが多いことから、地域における需要の中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神河町内の取引は少ないものの、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から試算したもので、時点修正や地域要因格差修正等の各補修正は適切になされており不動産の市場性を反映していると思料する。尚、収益価格及び積算価格は後述する理由により試算できなかった。従って、標準地及び指定基準地から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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　福崎　－3	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 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 -1.0、環境 +85.0、行政 -10.0、その他 0.0
	公示価格　12,800　円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [166.5]	[100] / 100	7,630			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　神河（県）　－ 3	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 0.0、環境 +45.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　11,300　円／㎡	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [143.6]	[100] / 100	7,730			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,800 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　神河町は人口減少率が県平均より大きい。高齢化率も高く県下第８位となっている。よって、不動産需要は減少傾向にある。 ［地域要因］　農家集落地域で地域要因の変動は特にない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
神河（県）　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
神河（県）　－6	兵庫県	兵庫第６分科会	氏名	不動産鑑定士　田中　君憲　印

鑑定評価額	4,980,000 円	１㎡当たりの価格	8,500 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 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神崎郡神河町長谷字大水田６１４番１外			②地積（㎡）	586（　）	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）
	1:1.5	住宅 W１	中規模農家住宅が多い農村集落地域	南西8.5m県道	水道 下水	ＪＲ長谷 750m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 ｍ、　奥行　約　30.0 ｍ、　規模　600 ㎡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	南西８．５ｍ　県道	交通施設	ＪＲ長谷駅北西 750m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部の農村集落地域で、特段の変動要因も認められないので、今後もほぼ現状を維持して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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　8,500 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	同一需給圏を神河町及び周辺市町内の住宅地域等と判定した。需要者は圏域内の居住者や地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模農家住宅が多い農村集落地域であるが、神河町は人口減少が顕著であり、新規需要が乏しいことから、需要は弱含みで推移している。なお、不動産取引自体が少なく、また取引される画地規模にはばらつきが見られることから、中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自己居住目的の取引が中心である市場において、規範性を有する取引事例により試算されたもので、市場性に着目した実証的な価格である。一方、当基準地が所在する地域が山間部の農家集落地域であり、賃貸市場が極めて未成熟であるので収益還元法の適用は断念した。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	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
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　神河（県）　－ 3	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 -2.0 交通 -5.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　11,300 円／㎡	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [130.3]	[100] / 100	8,520			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,900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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-4.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　町内の人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回って推移している。地価は住宅地、商業地ともに下落傾向を継続している。 ［地域要因］　当地域は中規模農家住宅が多い農村集落地域であるが、同種の農家集落内の宅地に対する需要は、減退傾向が継続している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　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／㎡

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 2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 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	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
	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）
	台形 1:1	店舗 W１	店舗を主として公共公益施設も見られる路線商業地域	東12m国道	水道 下水	ＪＲ寺前 4.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			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　約　20.5 ｍ、　奥行　約　21.0 ｍ、　規模　430 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１２ｍ　国道	交通施設	ＪＲ寺前駅東 4.2km	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	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。						

(3)最有効使用の判定	低層の沿道型店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　33,800 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、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。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	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
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　姫路（県）　5－ 16	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 +8.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 −2.0、交通 +5.0、環境 −19.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　31,000 円／㎡	[97.7]/100	100/[108.0]	100/[83.3]	[100]/100	33,700			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　34,800 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−2.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　個人消費は、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。 ［地域要因］　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。 ［個別的要因］　特筆すべき変動はない。