

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
西脇（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	西脇市水尾町字大門704番				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 55 m、南 100 m、北 130 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 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0 m市道	交通施設	J R 西脇市駅西方 5.8 km	法令規制	「調区」(60,200)								
(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	台形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,200 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、西脇市及び隣接市町のうち市街化調整区域の集落を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者であり、圏外からの転入者はほとんど見られない。市中心部から離れた農家集落地域であり、利便性が劣ることから宅地需要は弱含みである。このような、集落地域においては取引事例が少なく、また取引についても事情を含むものが多く、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	一般住宅や農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸需要が無く、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることから一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	西脇 - 7	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [114.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,200	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 +2.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西脇（県） - 6	② 時点修正	[99.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [126.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,300	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 -2.0 交通 +11.0 環境 -3.0 行政 +20.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,100 円/㎡															
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続	□ 新規	前年標準価格		10,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 西脇市の人口は減少傾向。利便性の良好な市西部に宅地需要が集中する傾向にある。地場産業の低迷等から総じて不動産需要は弱含み。 [地域要因] 市街化調整区域内の集落地域であることから需要者が限定される傾向にあり需要は弱含みである。 [個別的要因] 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		□ 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	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
西脇（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	西脇市高田井町字上掛田253番88				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)	
	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	J R 西脇市 2.6km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 25 m、南 70 m、北 90 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 20.0 m、規模 200 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R 西脇市駅北方 2.6km	法令規制	2住居 (60,200)	
(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 0.0 二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 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	同一需給圏は西脇市及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は市内居住者であり、圏域外からの転入者は少ない。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存するが、杉原川に近く過去に水害のあった地域であることから需要者の選好性に劣るため地価は下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で500万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸住宅がほとんど見られず、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 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 -4.0
	標準地番号 西脇 - 3	[98.5] 100	100 [100]	100 [93.1]	[100] 100	24,900	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 -3.0
(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 0.0
	前年指定基準地の価格 42,200 円/㎡	[100] 100	100 [102.0]	100 [165.0]	[100] 100	25,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +50.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西脇市の人口は減少傾向。利便性の良好な市西部に宅地需要が集中する傾向にある。地場産業の低迷等から総じて不動産需要は弱含み。					
	前年標準価格 25,600 円/㎡		[100] 100		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。水害の危険性がある地域であることから、選好性に乏しく地価は弱含みである。					
	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 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -2.0%		半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
西脇（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	9,710,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	西脇市和布町字山根102番				②地積 (㎡)	426	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)									
	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												
	1:2.5	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北西3.5m市道	水道 下水	J R 新西脇 180m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地												
	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 ほぼ整形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	J R 新西脇駅南西方 180m	法令規制	1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域									
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められず現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	10,400 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	同一需給圏は西脇市及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は市内居住者であり、圏域外からの転入者は少ない。地場産業の低迷、少子高齢化の進展などにより宅地需要は弱く、総じて地価は下落傾向で推移している。市中心部からやや離れており、また土砂災害警戒区域に存することから需要者の選好性はやや劣る。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,000万円前後、新築戸建住宅は2,000～2,300万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では共同住宅等の収益物件も見られることから、賃貸共同住宅を想定したが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。基準地の存する地域は周辺の取引相場を中心に価格形成される住宅地域であることから、比準価格を標準に、収益価格を参考にして、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西脇 - 3	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [101.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,700	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 +2.0 交通 -12.0 環境 +17.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	23,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 5	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [181.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,800	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 +6.0 交通 -2.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	42,200 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		23,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 西脇市の人口は減少傾向。利便性の良好な市西部に宅地需要が集中する傾向にある。地場産業の低迷等から総じて不動産需要は弱含み。							
	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/㎡		[地域要因] 街路幅員が狭く、市中心部からやや離れていることなどから地価は弱含みである。					
	②変動率		年間	-2.1%	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 4 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,450 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 4 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
西脇（県） - 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子

鑑定評価額	4,030,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	西脇市黒田庄町黒田字南ノ内360番3				②地積 (㎡)	486	⑨法令上の規制等	都計外 (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						
	1:1.5	住宅W2	中規模の農村住宅が多い既成住宅地域	北4.5m市道	水道 下水	J R 本黒田 600m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 150 m、南 50 m、北 80 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 18.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 500 ㎡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市道	交通施設	J R 本黒田駅南東方 600m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	中規模の農村住宅が多い既成住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は依然若干の下落傾向で推移すると予測する。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の農村住宅が多く見られる住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する人が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農村住宅を中心とする住宅地域にて、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格を試算しなかった。当該地域は自己所有目的に取引される既成住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	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 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 -11.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	多可 -2		[99.8] 100	100 [100]	100 [117.5]	[100] 100	8,280					
(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 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 +57.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西脇（県） - 6	[99.2] 100	100 [100]	100 [157.0]	[100] 100	8,280						
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、宅地需要は弱い状態である。 [地域要因] 地域要因の格別の変動はない。郊外の農村住宅が多い既成住宅地域にて、当該地域の地価は依然下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	8,350 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	-0.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	3,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28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						倍率種別

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	西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7				②地積 (㎡)	231	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 120 m、西 90 m、南 65 m、北 60 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.3 m 県道			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.3 m 県道	交通施設	J R 黒田庄駅北東方 530m	法令規制	都計外			
(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	13,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	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、西脇市及び周辺市町の郊外に広がる集落地域。主な需要者は地縁性のある黒田庄町内の居住者で、一部周辺市町からの転入者も見られる。岡地区は黒田庄町内では利便性が比較的良好なもの、一般に集落地域内の住宅は敬遠される傾向が強い。地場産業の衰退や少子高齢化が影響し住宅地の需要は低迷しており、周辺市と比較しても価格水準は低調。取引自体が少なく、個別事情や画地規模等も様々で需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	西脇市郊外の集落地域で、地域環境や公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■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 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 -13.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0
	多可 -1		[99.0] 100	100 [100]	100 [117.1]	[100] 100	13,000					
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況 形成要因の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地、商業地共に災害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。市郊外の住宅地地価は下落基調が継続。							
	前年標準価格 13,100 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		[地域要因] 西脇市郊外にあり、地場産業の衰退や周辺人口の減少等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され、価格水準は緩やかな下落基調が継続。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -0.8 % 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 4 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 西脇（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,300 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

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, (10) 年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	39,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	西脇市高田井町字大歳前346番1外				②地積 (㎡)	2,223	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)			
	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	J R新西脇 2.1km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 65m、南 55m、北 140m				②標準的使用	大型店舗敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 50.0m、規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 12.2m県道	交通 交通 J R新西脇駅北西方 2.1km	法令 準工 (60,200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い幹線道路沿いにあり地元事業者だけでなく上場企業の店舗、事業所も見られる。低層建物を中心とするが、一定の繁华性を維持しつつ出店も見られる地域で、地価下落も小範囲で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	大型店舗敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			51,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			27,700 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、概ね西脇市及び周辺市に広がる幹線道路沿いの路線商業地域。市内でも交通量が多い地域で、全国展開している小売店舗や飲食店舗の出店が見られる等、一定の商業繁华性が認められる。しかし、今後路線商業地域としての熟成度が高まる見込みは少なく、需要は弱含みで推移している。商業地では土地の売買は少なく、事業用借地権による出店が中心となる。また、数少ない売買では取引規模や個別事情等が様々で、価格水準は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内では繁华性が高い路線商業地域に存し低層の店舗が見られる地域であるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■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 0.0
	公示価格	西脇 5-1	[100 / 100]	100 [100]	100 [108.1]	[103.0 / 100]	50,200	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 -3.0	
	前年指定基準地の価格	[100.5 / 100]	100 [100]	100 [162.6]	[103.0 / 100]	50,000	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	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地、商業地共に災害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。県道沿いでは借地権による出店が多い。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 路線商業地域で地元企業のほか、全国展開の店舗も見られる。低層の店舗や事業所が大半を占めるが、交通量が多く一定の繁华性を維持。							
	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		[個別的要因] 間口が広く一定数の駐車場が確保された標準的な店舗用地で、個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-0.2%	半年間	%							