

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 陰山不動産鑑定. Values include 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,100 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 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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検討.

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)兵庫不動産鑑定所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,300 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, 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. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, 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. (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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: 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. (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, ⑦内訳. (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.

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, 株式会社田中不動産鑑定. Includes details for 神河 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 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4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 reasoning table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
神河（県） -4	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	5,810,000円		1㎡当たりの価格	10,300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7日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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					

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	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 110m、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 22.0m、奥行 約 25.0m、規模 550㎡程度、形状 ほぼ整形						
	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寺前駅南方 1.2km	法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300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	同一需給圏は概ね神河町を中心とした都市計画区域外の農家住宅を主とする集落地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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
	標準地番号	[]	100	100	[]				
(9) 指定からの検討	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	0.0	0.0
	神河（県） -3	[99.1]	100	100	[100.0]			0.0	-3.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間	-2.8%	半年間	%			
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,600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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [地域] 都市計画区域外の集落で、中心市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みで推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アプレイザル
神河（県） - 5	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川禎典

鑑定評価額	2,550,000 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4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	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	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					
	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 50 m、西 120 m、南 50 m、北 120 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 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 5 m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	農地が広がる中に住宅が点在する集落地域である。特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測される。新規の宅地需要の見込みは乏しく、地価は下落基調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	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	7,400 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	同一需給圏は概ね神崎郡神河町を中心とした神崎郡内の住宅地域。需要者は近隣居住者や地縁者が中心となり、外部からの転入者は限定的である。神河町内においては、人口減少、高齢化が進んでいるため、不動産需要は低調に推移している。取引の中心となる価格帯については、規模、形状等の個別性が多様で、地縁的嗜好性も強く、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	神河町内の取引は少ないものの、比準価格については、同一需給圏内において信頼性のある自用目的の取引事例を収集することができた。なお、収益還元法については、経済合理性を有する賃貸住宅の建設の想定が困難であるため適用できなかった。よって、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する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 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
	標準地番号 福崎 - 3					7,510					
	公示価格 12,600 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [166.5]	[100] / 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 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
	神河（県） - 3					7,660					
	前年指定基準地の価格 11,100 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [143.6]	[100] / 100						
(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] 神河町の人口の減少傾向は顕著である。高齢化率も高く県下第7位となっている。住宅需要は低調に推移している。						
	前年標準価格 7,600 円/㎡				[地域要因] 農家集落地域で地域要因の変動は特にない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 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 -2.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
神河（県） - 6	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴
鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 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6月27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	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	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800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 170m、南 160m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m県道	交通施設	JR長谷駅北西800m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	周辺には、小学校や町民体育館、ホテル等も立地する地域であるが、人口減少等もあり需要は弱含み。価格水準は需給関係より若干の下落傾向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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200 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の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との検討も踏まえ比準価格を以て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 -1.0 交通 -5.0 環境 +80.0 行政 -10.0 その他 0.0
	福崎 - 3		[99.2] 100	100 [100]	100 [152.4]	[100] 100	8,200					
(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 -3.0 交通 -4.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0	
	神河（県） - 3	[99.1] 100	100 [100]	100 [135.0]	[100] 100	8,150						
(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] 神河町は人口減少率が県平均を大きく上回り、高齢化率も高く県下第7位である。よって、不動産需要は減少傾向にある。							
	前年標準価格 8,500 円/㎡				[地域要因] 農家集落地域で地域要因の変動は特にない。							
	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				[個別的要因] 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 -3.5%	半年間	%								

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, 中田不動産鑑定事務所. Row 1: 神河（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,900 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, [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 report 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) 規格外標準地, (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