

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 公示価格とした, (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 land characteristics and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
佐用（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二

鑑定評価額	3,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,400 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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月29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 佐用郡佐用町佐用字間島田2852番11					②地積 (㎡)	128	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)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 110m、西 40m、南 30m、北 80m					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 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					④地域的特性 特記 特にない						
	④地域的特性 特記 事項					街路 4m町道						
⑤地域要因の将来予測					一般住宅を主として店舗等が混在する地域として熟成しており、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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			23,400 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	同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は地縁者である。圏外からの転入者は少ない。町内中心部に位置し、街路条件が劣り、古くからの既成住宅地域で空家が増加している。水害の及ぶ地域の住宅地需要は限定的である。取引が少なく、規模も様でないため需要の中心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	周辺の土地の利用の状況から、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通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	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	地域要因	街路
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	環境	街路	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	佐用（県） - 1	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	20,600 円/㎡	[ 98.5 ]	100	100	[ 100 ]	23,400	標準化補正	交通	環境	街路	
(10) 対象基準地の前年の検討	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、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は低迷している。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-		②変動率		年間 -2.1% 半年間 %						
公示価格		円/㎡										

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, 熊野不動産鑑定. Values include 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,100 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (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.

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, (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.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (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. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes columns for 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率, 3 変動状況, 4 一般的要因, 5 地域要因, 6 個別的要因.

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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for 佐用（県） and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,710,000 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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, (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.

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, 熊野不動産鑑定. Values include 佐用 (県) -5, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,600 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. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
佐用（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月16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	佐用郡佐用町三日月字三本松704番6				②地積 (㎡)	331	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 70m、西 50m、南 60m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 18.0m、規模 320㎡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	J R 三日月駅南東 950m	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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域としてほぼ成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。												
(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	13,200 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	同一需給圏は佐用町を中心にその周辺市町も含む一般住宅地域を主とする住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は旧三日月町の中心部付近に位置する住宅地域であるが、佐用町合併後はやや衰退傾向にありまた人口規模も小さいため、需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、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	一般住宅等を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未熟で賃貸事業が成り立たないため収益価格の試算は断念した。取引も自己居住目的のものが大半である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。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も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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 0.0	地域要因	街路 +7.0			
	公示価格	[ 98.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 108.1 ]	[ 100 ] / 100	13,300		交通 0.0	交通 +1.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 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 +6.0			
	前年指定基準地の価格	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 153.9 ]	[ 100 ] / 100	13,200		交通 0.0	交通 +3.0	環境 0.0	環境 +41.0	行政 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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 佐用町の人口は減少傾向で推移している。景気は新型コロナ等の影響で依然不透明な状況にあり、不動産取引市場は低調である。									
	前年標準価格 13,800 円/㎡				[地域要因] 一般住宅を中心とする住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。									
	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 - 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 -4.3%	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 (佐用 (県) -7), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (氏名), 横山不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 横山重紀)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 4 日), (6) 路線価 (令和 4 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 4 年 7 月 3 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 multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (佐用(県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (氏名), 横山不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 横山重紀)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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4日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年7月3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 multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (佐用郡佐用町久崎字中河原178番1), (2) 地積 (323), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅, 一般住宅), (6) 接面道路の状況 (南東4m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道, 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (智頭急行久崎380m), (9) 法令上の規制等 (都計外), (2) ①範囲 (東40m, 西105m, 南60m, 北110m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約15.0m, 規模300㎡程度, 形状長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (久崎駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持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 14,000 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 (同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、中高年層の住み替えや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。), (8) 公示価格 (代表標準地 標準地 宍粟 -2, 公示価格 14,700 円/㎡, 修正 [98.1/100], 補正 [100/100], 比較 [100/102.8], 比較 [100/100], 規準価格 14,000, 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), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 佐用(県) -1, 前年指定基準地の価格 20,600 円/㎡, 修正 [98.5/100], 補正 [100/100], 比較 [100/145.2], 比較 [100/100], 規準価格 14,000, 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), (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, 前年標準価格 14,700 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 -4.8%, 半年間 %), (3) 変動状況 (一般的要因: 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速している。; 地域要因: 久崎駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、少子高齢化、地域経済情勢等により需要は弱い状況である。; 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, 横山不動産鑑定事務所. Values include 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,200 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別.

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) 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.

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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for 佐用（県） and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,800 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 佐用（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,900 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, 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.