

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	21,100 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4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6月15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	朝来市生野町口銀谷字町1991番1				②地積 (㎡)	177	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						
	1:3	住宅W3	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東7m市道	水道 下水	J R 生野 140m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 70 m、南 140 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7 m市道	交通施設	J R 生野駅南東方 140m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で、J R 生野駅に近いものの市内中心部からは離れ、市町合併後の人口減少度は、他の旧町に比べ最も大きい。住宅需要は弱く、地価は暫く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	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 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	同一需給圏は概ね但馬地域の既成住宅地域である。旧生野町の中心市街地であったが、核企業の撤退もあり、市町合併後は衰退傾向にある。需要者は近隣居住者等で、地縁性が強く外部からの転入は期待ができない。相続等に絡んで安値処分されるものが見られる程度で、不動産の取引自体が少なく、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	駅に近接するも賃貸市場は未成熟で、また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求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、代表標準地並びに指定標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 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 -4.0 交通 +6.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡 -8		[97.7] 100	100 [100]	100 [111.9]	[101.0] 100	21,700					
(9) 指定標準地からの検討	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	養父（県） -1	[95.3] 100	100 [103.0]	100 [84.1]	[101.0] 100	21,200						
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象標準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 地方では、高齢化や人口及び世帯数の減少により住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。							
	前年標準価格 22,600 円/㎡		[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。									
	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 -6.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	2,530,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 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4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15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	朝来市和田山町竹田字上町西側375番2外				②地積 (㎡)	148	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) (70, 200) (その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 90m、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 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.5m県道	交通施設	JR竹田駅南西方 350m	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧街道沿いにあり、用途の多様性は認められるものの、特段の変動要因はないことから、概ね現状の住環境等を維持し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	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,100 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	同一需給圏は但馬地域南部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。付近では古民家を改修して再利用する向きも見られるが、取引は低調に推移している。取引件数が少なく、規模も様々であることから、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	賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、また画地規模も小さく、経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、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	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 19,100 円/㎡	[95.3] / 100	100 [103.0]	100 [103.9]	[102.0] / 100	17,300								
(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		[一般的要因] 地方では、高齢化や人口及び世帯数の減少により住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 旧来の戸建住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。									
	②変動率		年間 -1.2%	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, 熊野不動産鑑定. Values include 朝来（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, 2,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,900 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/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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) 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. Row 1: 朝来（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,400 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 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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,700 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

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, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	3,350,000 円	1㎡当たりの価格	5,650 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	朝来市佐囊字上前田881番5外				②地積 (㎡)	593	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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 2:1	住宅 W2	戸建住宅が見られる街道沿いの農村集落地域	南9.5m国道	水道 下水	J R新井 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 270 m、南 50 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 30.0 m、奥行 約 20.0 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	9.5m国道	交通施設	J R新井駅西方 3.8km	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	都市部から離れ生活利便性に劣り、住宅需要は弱い。高齢化や、世帯数減少などを背景に、住宅需要の回復は見込めず、地価は弱含み傾向に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	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	5,650 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	同一需給圏は但馬地域を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいくても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。不動産の取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引の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	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、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	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
	養父（県） - 3	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	5,630					
	前年指定基準地の価格 5,600 円/㎡	[97.3] / 100	100 [100]	100 [96.8]	[100] / 100						
(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] 地方では、高齢化や人口及び世帯数の減少により住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。						
	前年標準価格 5,800 円/㎡				[地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	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 -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 播磨総合鑑定
朝来（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	4,250,000 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4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15日	(5) 価格の種類	正常価格		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	朝来市石田字中野694番外				②地積 (㎡)	512	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 120m、西 260m、南 120m、北 40m			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 25.0m、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	4m市道	
	④地域的要因の将来予測	都市部から離れ生活利便性に劣り、住宅需要は弱い。高齢化や、世帯数減少などを背景に、住宅需要の回復は見込めず、地価は弱含み傾向に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	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は但馬地域南部を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいくても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。不動産の取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引の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	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、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) 公示価格とした価格	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	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
	朝来（県） - 4	[97.2] / 100	100 [100]	100 [125.5]	[100] / 100	8,290					
(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] 地方では、高齢化や人口及び世帯数の減少により住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。						
	前年標準価格 8,550 円/㎡				[地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	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 -2.9% 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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 朝来（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,900 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 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. Contains detailed text and numerical data.

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 朝来(県) 5-2, 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, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,200 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, 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) 所在地及び地番並びに「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, (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (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 (代表標準地, 標準地, 公示価格, 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, 内訳).

Table with 2 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳).

Table with 3 columns: (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, 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 (一般的要因, 地域要因, 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 details for 朝来 (県) 9-1, 兵庫県 兵庫第7, 氏名 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (301,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,200 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] 路線価又は倍率 (1.0倍), (2) 実地調査日 (令和4年6月16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 (朝来市和田山町筒江字中山165番1), (2) 地積 (26,878 ㎡), (3) 形状 (不整形 1:1.2), (4) 敷地の利用 (工場), (5) 周辺の土地の利用 (中規模の工場が集まる内陸型工業地域), (6) 対象基準地の個別的要因 (中規模工業地), (7) 試算価格の調整理由 (自用の工場等を主とする工業地域で、賃貸市場が未熟で類似性のある賃貸事例を見出せないため収益価格の試算は断念した。), (8) 公示価格 (11,400 円/㎡), (9) 前年指定基準地の価格 (11,400 円/㎡), (10) 変動率 (年間 -1.8%, 半年間 %).