## 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 7日 提出

香美(県) **-**1 **宅地-1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社しらさぎ鑑定所

|       | l.         |     |             |       |        |      |             |
|-------|------------|-----|-------------|-------|--------|------|-------------|
| 香美(県) | <b>-</b> 1 | 兵庫県 | 兵庫第7        | 氏名    | 不動産鑑定士 | 吉田 勉 |             |
| 鑑定評価額 |            |     | 6,600,000 円 | 1 m³当 | たりの価格  |      | 33,000 円/m² |

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 | [令和 4年 1月]           | 28,000 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        | 線価    | 路線 路線価又は倍率<br>価 倍率種別 | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  | <u> </u> |             |       |                      |            |

| 2                      | 鑑定                   | 評価額の決定                   | の理由の                |                                  |             |               |                       |                            |                               |                      |                        |                      |                       |                         | ,                        |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |
|------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| (1) 基準地                |                      | 在及び地番並<br>住居表示」等         |                     | 美方郡香                             | 美町香         | :住区香          | 往字中                   | 中浜頭                        | 156                           | 6 7番1                | . 外                    |                      |                       |                         | ②地積<br>(㎡)               | (                      | 20                               | 00                     | 9法                         | 令上の規                       | 制等                       |
| 华 地                    | 3形                   | 状                        | ④敷地(                | の利用の理                            | 見況          | ⑤周辺<br>状況     | <br><u>!</u> の土:      | 地の利                        | <br>用の                        | ⑥接面                  | —<br>j道路0              | —<br>り状汤             |                       | ⑦供給<br>処理施<br>設状況       | ⑧主要<br>接近                | な交i<br>の状i             |                                  | <br>きとの                | (20                        | (都)<br>(70, 200)<br>つ他)    |                          |
|                        |                      | 1:3                      | 住宅<br>W2            |                                  |             | 中規模多い住        |                       | 般住宅域                       | が                             | 北西5.                 | 5m町ji                  | 直                    |                       | 水道<br>下水                | JR香作<br>640m             | 主                      |                                  |                        |                            | / IE/                      |                          |
| (2)                    | ①範                   | 囲                        | 東                   | 50 m、西                           | 4           | 0 m. F        | 有                     | 40 m                       | 、北                            | 5                    | 50 <b>m</b>            | ②標                   | 準的                    | 勺使用                     | 戸建住宅                     | 色地                     |                                  |                        | <u> </u>                   |                            |                          |
| 近際                     | 3標                   | 準的画地の形                   | /                   | 間口 約                             | .]          | 8.0 n         | n,                    | 奥行                         | 約                             | 25.                  | 0 m                    | , , ,                | 規模                    |                         | 200                      | ㎡程                     | 度、                               | 形状                     | 長方形                        | ;                          |                          |
| 近隣地域                   | <b>④</b> 地           | 」域的特性                    | 特記                  | 特にない                             | . )         |               |                       | 街                          |                               | 上準方位:<br>加町道         |                        |                      | 交通                    |                         | 香住駅北                     | Ĺ東方                    | ,                                | 法令                     | (者                         | 3) (70, 20                 | 0)                       |
| 以                      |                      |                          | 事項                  |                                  |             |               |                       | 路                          |                               | 111-1,15             |                        |                      | 施設                    | 640m                    |                          |                        |                                  | 規制                     |                            |                            |                          |
|                        |                      |                          |                     | 因の大きな<br><b>推移</b> すると           |             |               | <b>ため、</b>            | 現在の                        | )居住                           | <br>:性を維持            | <u></u> 持する            | もの                   | と判                    | 断する                     | 。一方で                     | <br>ご少子                | ·高齢化                             | 上の進                    | 展等に。                       | より、地位                      | 五は弱                      |
| (3)                    | 是有效                  | 使用の判定                    | 戸建住宅                | <b></b> 色地                       |             |               |                       |                            |                               |                      |                        |                      |                       | 対象基個別的                  |                          | 方位                     | Ţ                                |                        |                            |                            | 0.0                      |
| (5) 銀<br>(             | 監定評<br>の適用           | 祖の手法                     | 取引事                 | 例比較法                             | 比差          | 準価格           |                       |                            |                               | 33, 00               | 00 円                   | ∕m <sup>*</sup>      |                       | יים נילל פור            | 安凸                       |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |
|                        | / AEE / 1.           |                          | 収益還                 | 元法                               |             | 益価格           |                       |                            |                               |                      |                        | ∕ m <sup>†</sup>     |                       |                         |                          |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |
|                        |                      |                          |                     |                                  | 算価格         |               |                       |                            |                               |                      | ∕ m <sup>*</sup>       |                      |                       |                         |                          |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |
| <u> </u>               |                      |                          | 開発法                 |                                  |             | 発法に。          |                       |                            |                               |                      |                        | ∕ m <sup>†</sup>     |                       |                         |                          |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |
| f (6)                  | 市場の                  |                          | い。香美<br>化の進展        | 給圏は香美<br>美町の中心<br>展も相まっ<br>各帯も様々 | い市街均って、∮    | 地は既居<br>住宅地の  | 成の戸<br>の需給            | 建住宅<br>関係に                 | E地域<br>t全般                    | が中心が                 | であり<br>含みで             | 、高                   | 規格                    | §道路の<br>■内は住            | 延伸等に<br>宅地の町             | こより<br>気引件             | 空洞(<br>=数自(                      | とが進                    | 展しては                       | 3り. 少≟                     | 子高齢                      |
| 福田                     | <ul><li>検証</li></ul> | [及び鑑定<br>[の決定の           | きないた                | は賃貸物件<br>ため、収益<br>しているも<br>記の通り決 | A還元法<br>のと判 | 法の適月<br>判断する  | <br>るが、<br>目は断<br>る。よ | <br>  築年が<br> 念した<br>  つて、 | ー<br>i古い<br><u>こ</u> 。類<br>比準 | 共同住宅<br>(似性の)<br>価格を | —<br>宅が多<br>高い取<br>採用し | ー<br>く、<br>i引事<br>、地 | <br> 間口<br> 例を<br> 価公 | <br>が小さ<br>:選択し<br>:示標準 | <br>く経済合<br>ているた<br>地及び指 | ー<br>注理性<br>こめ、<br>旨定基 | 一<br>を有る<br>比準値<br>・<br>・<br>準地。 | ー<br>する収<br>価格は<br>との検 | ──<br>益物件の<br>信頼性が<br>討を踏る | <br>D建築を<br>が高く、「<br>まえ、鑑知 | 見定で<br>ド場性<br>定評価        |
| (8) 公示価                | 規集とした                | ① □代表標標準地番号              | <b>漢地</b><br>香      | <b>■標準地</b><br>美 -1              | 1           | 時 点<br>修 正    |                       | 標準化<br>輔正                  | [2                            | 地域要<br>因の比<br>較      | ⑤個別<br>要因<br>比較        | 団の                   |                       | 対象基準<br>の規準価<br>(円/r    | 格内                       | 1111                   | 街蹈<br>交道<br>環均                   | <u>通</u>               | 0.0 地<br>0.0 域<br>0.0 因    | 街路<br>交通<br>環境             | -2. 0<br>-7. 0<br>-28. 0 |
| 格 l<br>を <i>f</i>      | 7.5                  |                          | 22, 000             | 円/mi                             | [_          | 97. 7         |                       | 100                        | _                             | 100<br>65. 6 ]       |                        | 0 ]                  |                       | 32,                     | 800                      | Ē                      | 画 <sup>±</sup><br>行政<br>その作      | _<br>攺 (               | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0       | 行政<br>その他                  | 0. 0<br>0. 0             |
| (9) 指定基準地              | かっか                  | ① <b>指定基準</b><br>新温      | <b>地番号</b><br>温泉(県) | ) - 2                            |             | 時 点修 正        |                       | 標準化<br>排正                  |                               | の比                   | ⑤個別<br>要因<br>比朝        | 団の                   | ⑥<br>Ø                | 対象基準<br>の比準価<br>(円/r    | 格 内                      | 標準化補正                  | 街道 交通 環境                         | <b>通</b>               | 0.0地域要因                    | 街路<br>交通<br>環境             | -3. 0<br>-7. 0<br>-26. 0 |
| 华 13                   | 村                    | 前年指定基                    |                     | 価格<br>円/㎡                        | 1           | 94. 5         |                       | 100<br>02. 0 ]             | [                             | 100<br>66.8]         | [ 100<br>100           | 0 ]                  |                       | 32,                     | 900                      | ш                      | 画地<br>行政<br>その他                  | 攺 (                    | 2. 0<br>0. 0<br>0. 0       | 行政<br>その他                  | 0.0                      |
| (10)<br>対 <del>2</del> | 丰ら                   | ①-1対象基準<br>■継続<br>前年標準価格 | 新規                  | l                                | 00円/        | _<br>′m¹      |                       | ③<br>価 変                   |                               | 设的要因                 |                        |                      |                       |                         | 著しく、<br>ナスの景             |                        |                                  |                        |                            | かなり                        | <b>売く、</b>               |
| 象基準地?                  | 年票集画各等か              | ①-2基準地か点)である場<br>一代表標準   | 易合の検                |                                  | 票準地         | ,等と同          | 一地                    | 価格形成要因<br>変動状況             | [地垣                           | <b>域要因</b> ]         | 地                      | 域要                   | 因に                    | .格別の                    | 変動はな                     | ţ°                     |                                  |                        |                            |                            |                          |
| 前が                     | -                    | 標準地番号 公示価格 ②変動率          |                     | -4.3 %                           |             | -<br>円∕㎡<br>I | %                     | 因の                         | [個別                           | 削的要因                 | [] 個                   | 別的                   | 要因                    | に変動                     | はない。                     |                        |                                  |                        |                            |                            |                          |

②変動率 年間 -5.2% 半年間

%

# 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 7日 提出

 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

|              |            | <u> </u>  | -                              |                           | ,,,,,               | ш,,,         | - "          | 10-173 [1       |                    | -/<                    | пп                 | 11111               |                   |                    | , 294/11                         | /            | 1/1//             |          |  |                            |                   |
|--------------|------------|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|----------|--|----------------------------|-------------------|
|              | Ī          | 香美(県)   |                                | <b>-</b> 2                | 兵                   | 庫県           |              | 兵庫第             | 7                  | 氏                      | 名                  | 不動                  | )産鑑簿              | 定士                 | 柳川                               | 告一           |                   |          |  |                            |                   |
| 鑑力           | と評価        | 額   |                                |                           |                     |              |              | 4, 300, 0       | 00 円               | 1                      | m³当                | たりの                 | の価格               |                    |                                  |              |                   |          | 1                                      | 6, 300                     | 円/mឺ              |
| 1            | 基本的        | 内事項   |                                |                           |                     |              |              |                 |                    |                        |                    |                     |                   |                    |                                  |              |                   |          |  |                            |                   |
| (1)          | 価格問        | 寺点  |                                | 令和 4年                     | 三7月:                | 1日           | (4)鑑         | 定評価日            | 3                  |                        | 令                  | 和 44                | 年 7月              | 4日                 | 路                                | 令和           |                   | -        |  |                            | 円/m <sup>*</sup>  |
| (2)          | 実地記        | 間査日   | ŕ                              | 合和 4年                     | 6月 16               | 6日           | (5) 価        | 格の種類            | 頁                  |                        | 正常(                | 西格                  |                   |                    | 線                                | 路線価ス<br>倍率   | メば倍<br>種別         | '举       |  | 1.1                        | 倍                 |
| (3)          | 鑑定詞        | 平価の条件   | 更地                             | としての                      | 鑑定評                 | 価            |              |                 |                    | <u> </u>               |                    |                     |                   |                    | 1 1                              |              |                   |          |  |                            |                   |
| 2            | 鑑定詞        | 平価額の決定  | の理由の                           | の要旨                       |                     |              |              |                 |                    |                        |                    |                     |                   |                    |                                  |              |                   |          |  |                            |                   |
| (1)<br>基     |            | 在及び地番3<br>住居表示」等  |                                | 美方郡和                      | 香美町                 | 香住区:         | 無南垣          | 字西ノ             | 也25                | 8番]                    | 1外                 |                     |                   |                    | ②地積<br>(㎡)                       | (            | 264               | }        | 9法                                     | 令上の規                       | 見制等               |
| 基準地          | 3形         | 状   | <b>④</b> 敷地                    | の利用の                      | )現況                 | ⑤周<br>状況     |              | :地の利            | 用の                 | ⑥接面                    | 面道路                | の状況                 | 久                 | 7供給<br>1.理施<br>9状況 | ⑧主要<br>接近                        | な交通の状況       |                   | との       | (2)                                    | (都)<br>(70, 200<br>の他)     | ))                |
|              |            | 1:1.2   | 住宅<br>W2                       |                           |                     |              | 住宅が<br>住宅地   | ジョン駅<br>地域      | 付                  | 南5.51                  | m町道                | -                   |                   | k道<br>F水           | JR佐泊<br>180m                     | 聿            |                   |          |  | / <b>/</b> (111 <u>6</u> ) |                   |
| (2)          | ① <b>範</b> | 囲   | 東                              | 90 m. 🛭                   | 西                   | 80 m,        | 南            | 60 m            | 、北                 | (                      | 60 m               | <b>2</b> ‡          | 票準的               | 使用                 | 戸建住写                             | <b>芒地</b>    |                   |          |  |                            |                   |
| 近隣           | 3標         | 準的画地の刑  | /                              | 間口:                       | 約                   | 15.0         | m,           | 奥行              | 約                  | 18.                    | .0 m               | ١,                  | 規模                |                    | 270                              | m²程原         | 隻、                | 形状       | 長方刑                                    | į,                         |                   |
| 近隣地域         | 4地         | 域的特性  | 特記                             | 特にな                       | 211                 |              |              | 街               | 5                  | . 5 m                  | ı町道                |                     | 交通                | J R<br>180m        | 佐津駅東                             | Į.           | ;                 | 法令       | (者                                     | ß) (70,                    | 200)              |
|              |            |   | 事項                             |                           |                     |              |              | 路               |                    |                        |                    |                     | 施設                | 100m               |                                  |              | 1                 | 規制       |  |                            |                   |
|              |            | 域要因の<br>来予測   |                                | ど近い一<br>地価は、              |                     |              |              |                 |                    |                        | 宅地均                | 或とし                 | て成                | 熟して                | おり、将                             | <b>手来も</b>   | 見状を               | ·維持      | するもの                                   | のと予測                       | した。               |
| (3) 指        | 是有効        | 使用の判定   | 戸建住                            | 宅地                        |                     |              |              |                 |                    |                        |                    |                     |                   |                    | 準地の                              | ない           |                   |          |  |                            |                   |
| (5) 釒        | 監定評        | 価の手法  | 取引事                            | 例比較法                      | 比比                  | 準価格          | \$           |                 |                    | 16, 30                 | 00 F               | ]∕mื                | 1                 | 固別的                | 安凶                               |              |                   |          |  |                            |                   |
| C            | の適用        |   | 収益還                            | 元法                        | 収                   | 益価格          | \$           |                 |                    | /                      | F                  | ]∕m³                |                   |                    |                                  |              |                   |          |  |                            |                   |
|              |            |   | 原価法                            |                           | 積                   | 算価格          | \$           |                 |                    | /                      | F                  | ]∕m³                |                   |                    |                                  |              |                   |          |  |                            |                   |
|              |            |   | 開発法                            |                           | 開                   | 発法に          | こよる(         | 価格              |                    | /                      | F                  | ]∕m²                |                   |                    |                                  |              |                   |          |  |                            |                   |
| (6) ਜ        | 市場の        |   | 小さい                            | 給圏は香<br>少なめ、<br>た心とと      | 要は弱                 | い。周          | 辺地は          | 或での耶            | 「も含される」<br>三宅地域引自作 | む住宅<br>或で駅<br>体が少      | 地域。<br>!にほ。<br>なく、 | . 需要<br>ど近い<br>. また | 更者は<br>いが、<br>上形状 | 同一需<br>香住の<br>・規模  | 給圏内の<br>中心市役<br>等も様々             | ○居住          | 者や地<br>らやや<br>疾間取 | 縁者離れ 引等  | であり、<br>ておりる<br>事情含                    | 外部か<br>また人口<br>みの場合        | らの転<br>規模も<br>も多い |
| =            | ・検証        | 格の調整<br>及び鑑定<br>の決定の                                    | 己居住現実の                         | 宅等を中<br>目的引<br>市場<br>も踏まえ | のが大<br>を反映          | :半であ         | oる。I<br>と準価相 | 取引事例<br>各には診    | 削は比<br>記得力:        | 餃的規<br>が認め             | 範性の                | の高い<br>る。じ          | いもの:<br>人上に       | を収集<br>より、         | 比準価権                             | とた市場<br>各を標準 | 易参加               | 者と       | の適合                                    | 生の観点                       | からも               |
| (8) 公示価:     | 現集とした      | ① 【代表標標準地番号   |                                | <b>■標準</b> 5<br>美 -       |                     | 時 点修 正       |              | 標準化補正           |                    | 地域要<br>図の比             | ⑤個<br>要<br>比       | 因の                  | の                 | 象基準<br>規準価<br>(円/r | 格内                               | 標準化補正        | 街路<br>交通<br>環境    | <u>i</u> | 0.0 地域要因                               | 街路<br>交通<br>環境             | +1.0              |
|              | ا<br>ا     | 公示価格  | 17, 800                        | 円/m                       |                     | 97. 4<br>100 | _   -        | 100             |                    | 1 <b>00</b><br>06. 1 ] | I -                | 00 ]                |                   | 16,                | 300                              |              | 画地<br>行政<br>その他   | [        | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0                   | 行政その他                      |                   |
| (9) 指定基準地    | からの        | ① <b>指定基準</b><br>新温                                     | <b>地番号</b><br>温泉(県             | <u>(</u> ,) – :           |                     | )時 点<br>修 正  | -            | 標準化<br>補正       | ④地<br>因<br>較       | の比                     | ⑤個<br>要<br>比       | 因の                  | の                 | 象基準<br>比準価<br>(円/r | 格内                               | 標準化補正        | 街路 交通環境           | į        | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境             | +5. 0<br>+32. 0   |
| 华位地          |            |   | 23, 700                        | 円/m                       |                     | 94. 5<br>100 | _   -        | 100<br>102. 0 ] | [ 13               | 100<br>34. 4 ]         | 10                 | 00 ]                |                   | 16,                |                                  | د            | 画地<br>行政<br>その他   | [<br>]   | 2. 0<br>0. 0<br>0. 0                   | その他                        | 0.0               |
| (10) 対象基準地の前 |            | ①-1対象基準<br>前年標準価格<br>①-2基準地<br>点)である場<br>一代表標準<br>標準地番号 | ■新規格<br>格<br>が共通地<br>場合の検<br>地 | 見<br>17, :<br>也点 (代表      | 200 円。<br>長標準地<br>也 | 也等と <br>-    | _            | ③ 価格形成要因の       | [地域                | 要因〕                    | 与<br>- V           | 影響で<br>一般自<br>こ特良   | で依然を宅をといる。        | 不透明<br>中心と<br>動はな  | 少傾向では<br>な状<br>するも<br>ない。<br>ない。 | こあり、         | 不動<br>の既成         | 産取住宅     | 引市場に地域と                                | して、地                       | ある。               |
|              |            | 公示価格  | 各                              |                           |                     | 円/r          | 'n           | رن              |                    |                        | - "                |                     |                   |                    | 0                                |              |                   |          |  |                            |                   |

## 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 7日 提出

: 羊 (目) \_\_ 2 **空州\_1** 

| 基準地番号 |            | 提出先 | 所属分科会名      | 業者名  | 株式会社しらさき    | 鑑定所 |  | 省天(乐) |        |     |
|-------|------------|-----|-------------|------|-------------|-----|--|-------|--------|-----|
| 香美(県) | <b>-</b> 3 | 兵庫県 | 兵庫第7        | 氏名   | 不動産鑑定士 吉田 勉 |     |  |       |        |     |
| 鑑定評価額 |            |     | 3,460,000 円 | 1 ㎡当 | たりの価格       |     |  |       | 9, 900 | 円/㎡ |

### 1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 [令和 4年 1月] (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 4日 路線価又は倍率 1.1 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

| (3) 銀          | 監定評価の条件  | 更地としての                                   | 鑑定評価               |                    |                            |                                |                             |                               |   |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|
| 2 🕯            | 艦定評価額の決定   | の理由の要旨                                   |                    |                    |                            |                                |                             |                               |   |  |  |  |  |
| ``'            | ①所在及び地番<br>「住居表示」  |  | 香美町小代区大 <b>谷</b>   | ¥184番2             |                            |                                | ②地積<br>(m)                  | 349                           | ⑨法令上の規制等<br>)   |  |  |  |  |
| 基準地            | ③形状  | ④敷地の利用の                                  | 現況 ⑤周辺の状況          | の土地の利用の            | ⑥接面道路の                     | 状況 ⑦供給<br>処理施<br>設状況           | 接近位                         | な交通施設との<br>の状況                | 都計外   |  |  |  |  |
|                | 1:1.5  | 住宅<br>W 2                                |                    | ぞ、一般住宅<br>っている集落   | 南4.5m町道、青                  | 指面道 水道<br>下水                   | JR八鹿<br>38km                |                               | 土砂災害警戒区域  |  |  |  |  |
| (2)            | ①範囲  | 東 40m、                                   | 5 60 m、南           | 50 m、北             | 30 m                       | ②標準的使用                         | 戸建住宅                        | 地                             |   |  |  |  |  |
| 近隣             | ③標準的画地の かっこう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい                             | 形状等 間口 :                                 | 約 15.0 m           | 、 奥行 約             | 23.0 m,                    | 規模                             | 350                         | ㎡程度、 形状                       | ほぼ長方形   |  |  |  |  |
| 柚              | ④地域的特性   | 特記特にな                                    | :(1)               | 街                  | 4.5 m町道                    | <b>交通</b> J F 38k              | R八鹿駅西<br>m                  | 方 法令                          | 都計外<br>土砂災害警戒区域   |  |  |  |  |
|                |  | 事項                                       |                    | 路                  |                            | 施設                             |                             | 規制                            | <br>  |  |  |  |  |
|                | ⑤地域要因の<br>将来予測   | 旧町の中心的機<br>測する。地価も                       | 能の低下及び人<br>このような状況 | 口減少等により<br>を反映して、下 | 地域の衰退が<br> <br>  落傾向で推移    | 顕著であり、 <sup>4</sup><br>するものと思料 | う後も住宅<br>斗する。               |                               | めに推移するものとう  |  |  |  |  |
| , ,            |  | 戸建住宅地                                    |                    |                    |                            | (4) 対象基                        |                             | 二方路                           | 0.  |  |  |  |  |
|                | 定評価の手法<br>)適用  | 取引事例比較法                                  |                    |                    | 9,900 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              |                    | / 円/                       |                                |                             |                               |   |  |  |  |  |
| (6)市           | 場の特性   | 同一需給圏は香<br>外部からの転入<br>需給いずれもが<br>いことから需要 | 低調であり、縁            | :故取引が支配的           | りである。圏内の                   | の取引件数自体                        | 可一需給圏<br>少子高齢<br>本が少なく      | 内の居住者や地<br>化の進展や高規<br>、不均質な価格 | 2縁者にほぼ限定され、<br>2格道路の延伸等により<br>3帯の物件及び画地が多   |  |  |  |  |
| 評              | 算価格の調整<br>検証及び鑑定<br>価額の決定の<br>由  | 域は自用目的の                                  | 取引が多い住宅<br>るものと判断す | 地域であり、舞            | [似性を有する]                   | 収引事例を選打                        | 尺している                       | ため、比準価格                       | こ。近隣地域及び周辺均<br>は信頼性が高く、市場<br>自価格を採用して鑑定割  |  |  |  |  |
| (8) 公示価        | ① 二代表標標準地番号  | <b>票準地 ■標準</b> 比<br>新温泉 -                | 修正                 | 補正                 | 地域要<br>医の比 要因<br>較 比較      | の見準                            | 準地 ⑦ 内 常 訳                  | 標<br>準<br>交通<br>化<br>環境       | 0.0     地     街路     +2.       0.0     域     交通     +7.       0.0     因     環境     -29.   |  |  |  |  |
| 格をた            | 公示価格   | 7,980 <b>円/㎡</b>                         | [ 97.0 ]           | 100<br>[ 101.0 ] [ | 100<br>77. 5 ] [ 100       |                                | , 890                       |                               | +1.0 行政 0.<br>0.0 その他 0.<br>0.0   |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地      | ① 指定基準   | <b>地番号</b><br>豊岡(県) - 3                  | ②時 点<br>修 正        | 補正                 | 地域要 (5個別<br>国の比 要因<br>校 比較 | のい進                            | 準地<br>価格<br>(7)<br>内<br>(m) | 標 街路 英通 環境 面地                 | 0.0     地     街路     0.0       0.0     域     交通     +7.0       0.0     因     環境     -22.0 |  |  |  |  |
| 地討             | 前年指定基  | 基準地の価格<br>8,500 円/㎡                      | [ 97.1 ]           | [ 100 ] [          | 100<br>83. 5 ] [ 100       | -                              | , 880                       | 止 画地<br>行政<br>その他             | 0.0     行政     0.0       0.0     その他     0.0  |  |  |  |  |
| (10)<br>対 年    | ①-1対象基準<br>■継続<br>前年標準価  | □新規<br>格 10,                             | 400 <b>円∕㎡</b>     | 3                  | 不真                         | 内は人口減少が<br>動産需給にマイ             | i著しく、<br>(ナスの影              | 高齢化率は県平<br>響を及ぼしてい            | 均よりもかなり高く、<br>る。  |  |  |  |  |
| 対象基準地の前年標準価格等か | (1) (1) (2) (2) (2) (2) (4) (4) (4) (5) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6 |  |                    | 一地 価格形成要因の [個別     | <b>或要因</b> ] 在亲<br>変動      | 来の住宅地域で<br>動はない。               | ごあり、取                       | 引がほぼ皆無で                       | あるため、地域要因に  |  |  |  |  |
| 前が             | ムバ川町   |  | -<br>円/㎡           |                    | <b>削的要因</b> ] 個別           | 別的要因に変動                        | かはない。                       |                               |   |  |  |  |  |
|                | ②変動率   | 年間 -4.8%                                 | 半年間                | %                  |                            |                                |                             |                               |   |  |  |  |  |

| 別記                    | 様式第6                |                    | 鑑定評            | 価書(令和                        | 4 <b>年</b>   | 地価調       | 調査)               |            | Ī             | 令<br>季美(県 | 和 4年 7月 7日 提出<br>具) — 4 <b>宅地</b> -1 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|----------------|------------------------------|--------------|-----------|-------------------|------------|---------------|-----------|--------------------------------------|
|                       | 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        | 听         |                                      |
|                       | 香美 (県)              | <b>-</b> 4         | 兵庫県            | 兵庫第7                         | 氏名           | 不動産鑑      | 定士                | 柳          | 川浩一           |           |                                      |
| 鑑定                    | 評価額                 |                    |                | 1,890,000 円                  | 1 ㎡当         | たりの価権     | 各                 |            |               |           | 8,200 円/m <sup>2</sup>               |
| 1                     | 基本的事項               |                    |                |                              |              |           |                   |            |               |           |                                      |
| (1)                   | 価格時点                | 令和 4年              | 三7月 1日         | (4)鑑定評価日                     | 令            | 和 4年 7.   | 月 4日              | (6)<br>路   | [令和 4年        |           | 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        |                   | 線価         | 路線価又は<br>倍率種類 |           | 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)<br>基              | ①所在及び地番室<br>「住居表示」等 |                    | 香美町香住区         | 大野字浅井口88番                    | 9外           |           |                   | ②地<br>(m   | -             | 31        | 9法令上の規制等                             |
| 基準地                   | ③形状                 | ④敷地の利用の            | )現況 ⑤間<br>状況   |                              | ⑥接面道路        |           | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 |            | 要な交通施<br>近の状況 | 設との       | 都計外(その他)                             |
|                       | 1:3                 | 住宅<br>W 2          | 業別             | E、公益施設、営<br>所等が混在する既<br>住宅地域 | 南8m県道        |           | 水道<br>下水          | J R 5. 3ki |               |           | 土砂災害警戒区域                             |
| (2)                   | ①範囲                 | 東 60 m、            | 西 80 m.        | 、南 50 m、北                    | 30 m         | ②標準的      | 的使用               | 戸建作        | 主宅地           |           | 1                                    |
| 近隣地域                  | ③標準的画地の肝            |                    |                | m、 奥行 約                      | 26.0 n       | n、規模      |                   | 2          | 20 ㎡程度、       | 形状        | 長方形                                  |
| 地域                    | ④地域的特性              | 特記特にな              | 211            | 街 81                         | m県道          | 交通        | J R<br>5. 3k      | 香住馬<br>m   | 尺南            | 法令        | 都計外<br>土砂災害警戒区域                      |
|                       |                     | 事項                 |                | 路                            |              | 施彭        | ž                 |            |               | 規制        |                                      |
|                       | ⑤地域要因の<br>将来予測      | 住宅、公益施設<br>今後の地価は、 | 、営業所等<br>下落傾向で | が混在する郊外の既存<br>推移するものと思われ     | 存住宅地域<br>れる。 | <br>であるが雾 | を化に乏              | しく、        | 将来も現状         | を維持       | するものと予測した。                           |

|        | ⑤地域要因の<br>将来予測                     |                        | 営業所等が混在する郊外の既存<br>落傾向で推移するものと思われ                                     |        | 域である             | が変化に乏しく、将              | 子来も現状を維持する             | -<br>るものと予測した。 |   |
|--------|------------------------------------|------------------------|--|--------|------------------|------------------------|------------------------|----------------|---|
| 3) 最   | 最有効使用の判定                           | 戸建住宅地                  |  |        |                  | (4)対象基準地の              | ない                     |                |   |
|        | <b>に定評価の手法</b>                     | 取引事例比較法                | 比準価格   | 8, 200 | 用/m²             | 個別的要因                  |                        |                |   |
| U.     | )適用                                | 収益還元法                  | 収益価格   | /      | 用/m <sup>°</sup> |                        |                        |                |   |
|        |                                    | 原価法                    | 積算価格   | /      | 円/m <sup>*</sup> |                        |                        |                |   |
|        |                                    | 開発法                    | 開発法による価格   | /      | 円/m <sup>*</sup> |                        |                        |                |   |
| 6) 市   | ī場の特性                              | 入者は少ない。当地<br>た人口規模も小さい | 『を中心にその周辺市町も含む<br>地域は住宅、公益施設、営業所<br>いため、需要は弱い。周辺地域<br>中心となる価格帯は見出し難  | 等が混での取 | 在する住             | 宅地域であるが、香              | 住の中心市街地から              | っやや離れておりる      | ま |
| ·<br>評 | は算価格の調整<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>担由 | た。取引も自己居住の観点からも現実の     | ・した住宅地域で、賃貸市場が<br>E目的のものが大半である。取<br>D取引市場を反映した比準価格<br>けも踏まえ、単価と総額との関 | 引事例には説 | は比較的<br>得力が認     | 規範性の高いものを<br>められる。以上によ | 収集でき、また市場<br>り、比準価格を標準 | 易参加者との適合性      | 生 |
|        |                                    |                        |  |        |                  |                        |                        |                |   |

| ~± µ.      | た 本 中 地 の り の 人 人      | 10時5771     |            | CVKING      | 0.7%        |                 | - ны • л | 40   |           | 700                       |          |               |
|------------|------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-----------------|----------|------|-----------|---------------------------|----------|---------------|
| (8) 規準とした  | ① □代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 | ②時 点<br>修 正 | ③標準化<br>補正 | ④地域要<br>因の比 | ⑤個別的<br>要因の | ⑥対象基準地<br>の規準価格 | ⑦内訳      | 標準化補 | 街路<br>交通  | 0.0<br>0.0<br>域要<br>0.0 因 | 街路<br>交通 | -3. 0<br>0. 0 |
| 価 と        | 新温泉 -2                 |             |            | 較           | 比較          | (円/m²)          | 訳        |      | 環境        | 0.0 茵                     | 環境       | -3.0          |
| 格しをた       | 公示価格                   | [ 97.0 ]    | 100        | 100         | Γ 100 T     |                 |          | 正    | 画地        | +1.0                      | 行政       | 0.0           |
|            | 7,980 円/㎡              | 100         | 101.01     | [ 94.1 ]    | 100         | 8, 140          |          |      | 行政<br>その他 | 0.0                       | その他      | 0.0           |
|            | 1,000 1,7              |             |            |             |             |                 |          |      | ての他       | 0.0                       |          |               |
| (9)        | ① 指定基準地番号              | ②時 点        | ③標準化       | ④地域要        | ⑤個別的        | ⑥対象基準地<br>の比準価格 | 7        | 標    | 街路        | 0.0 地                     | 街路       | -5.0          |
| 指定基準地からの検討 | 豊岡(県) - 8              | 修 正         | 補正         | 因の比         | 要因の         |                 | ⑦内訳      | 標準化補 | 交通        | 0.0 域<br>9.0 因            | 交通       | 0.0           |
| 基の         | 豆岡(朱) - 0              |             |            | 較           | 比較          | (円/m²)          | 訳        |      | 環境        | 0.0 茵                     | 環境       | +6.0          |
| 準 検        |                        |             |            |             |             |                 |          | 正    | 画地        | 0.0                       | 行政       | 0.0           |
| 地割         | 前年指定基準地の価格             | [ 97.1 ]    | 100        | 100         | [ 100 ]     | 8, 200          |          |      | 行政        | 0.0                       | その他      | 0.0           |
|            | 8,500 <b>円/㎡</b>       | 100         | [ 100 ]    | [ 100.7]    | 100         | 0, 200          |          |      | その他       | 0.0                       |          |               |
|            | ①-1対象基準地の検討            | ·           |            | 一般的要因       | ] 香美町       | の人口は減少傾         | 向て       | 推移   | している      | 。景気は新                     | 新型コロナ    | -等の           |

[地域要因]

|                        | 8,500 F | <b>7</b> / m                        | 100  | L  | 100       | J    |  |
|------------------------|---------|-------------------------------------|------|----|-----------|------|--|
| (10)<br>年標準価格等<br>らの検討 |         | 8,500  <br>(代表標 <sup>2</sup><br>標準地 |      | -地 | ③ 価格形成要因の | 変動状況 |  |
| の 等<br>前 か             | 標準地番号   |                                     | _    |    | 因         |      |  |
| יים ,                  | 公示価格    |                                     | 円/mឺ |    | Ø         |      |  |

公示価格 ②変動率

年間

%

-3.5% 半年間

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。

住宅、公益施設、営業所等が混在する住宅地域として、地域要因 に特段の変動はないものの、地価は下落傾向である。

個別的要因に変動はない。 [個別的要因]

| 別記       | ·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>· |          |            | 鑑定評            | <b>肾価書</b> | (令和           | 4 <b>年</b> : | 地価詞          | 調査)               |                    | 5              | 令<br>季美(県 | 和 4年 7月 7日 提出<br>表) — 5 <b>宅地-1</b> |
|----------|---|----------|------------|----------------|------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
|          | 基準地番  | 号        |            | 提出先            | 所          | 属分科会名         | 業者名          | 株式会社         | 土しらさ              | ぎ鑑定                | 所              |           |                                     |
|          | 香美(県)   |          | <b>-</b> 5 | 兵庫県            | ā          | 兵庫第7          | 氏名           | 不動産的         | 鑑定士               | 吉日                 | 田勉             |           |                                     |
| 鑑定       | 2評価額  |          |            |                | 3          | 3, 290, 000 円 |              | たりの価         | i格                |                    |                |           | 15,100 円/㎡                          |
| 1        | 基本的事項   |          |            |                |            |               |              |              |                   |                    |                |           |                                     |
| (1)      | 価格時点  |          | 令和 4年      | 三 7月 1日        | (4)鑑5      | 定評価日          | 令            | 和 4年 7       | 7月 4日             | (6)<br>路<br>線<br>価 | [令和 4年         |           | 円/㎡                                 |
| (2)      | 実地調査日   | 令和 4年    | 三 7月 1日    | (5) 価村         | 格の種類       | 正常信           | 西格           |              | 線価                | 路線価又は<br>倍率種5      |                | 1.1 倍     |                                     |
| (3)      | (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)<br>基 | ①所在及び地番<br>「住居表示」   |          | 美方郡る       | <b>季美町村岡</b> [ | 区村岡字       | 西本町271        | 番            |              |                   | ②地<br>(㎡           |                | 18        | ⑨法令上の規制等                            |
| 基準地      | ③形状   | 4敷地      | との利用の      | D現況 (5) 状:     |            | 地の利用の         | ⑥接面道路        | の状況          | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 | _                  | 要な交通施<br>近の状況  | 設との       | 都計外(その他)                            |
|          | 1:2   | 住宅<br>W2 |            | 中がち            | 規模一般(並ぶ住宅) | 圧七の建          | 南5m町道、ī      | 互側道          | 水道下水              | JR<br>28km         | 八鹿             |           | . ((>                               |
| (2)      | ①範囲   | 東        | 60 m.      | 西 120 m        | 、南         | 40 m、北        | 40 m         | ②標準          | 的使用               | 戸建信                | 主宅地            |           |                                     |
| 近隣       | ③標準的画地の   | 形状等      | 間口         | 約 12.          | 0 m,       | 奥行 約          | 20.0 n       | ∩、規模         | 莫                 | 24                 | 10 <b>㎡程度、</b> | 形状        | 長方形                                 |
| 近隣地域     | ④地域的特性     特記   |          | こし、        |                | 街 51       | m町道           | 交            | 通 JR<br>28km |                   | <b></b> 化西方        | 法令             | 都計外       |                                     |

### 事項 路 施設 規制 地域要因に格別の変動要因が無いため、当面は現状の居住性を維持するものと予測する。また、旧町の中心的機能の低下及 び地域内の人口動態等を踏まえると地価は下落基調が継続すると思料する。 ⑤地域要因の 将来予測 角地 (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 (5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 15,100 円/㎡ 収益還元法 収益価格 円/m³ 円/mi 原価法 積算価格 開発法による価格 開発法 円/mឺ 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の範囲は同一需給圏内の居住者や地縁者にほぼ限定され、外部からの転入者はかなり少ない。圏内は既成住宅地域や集落地域が多く、少子高齢化等の進展により、需給いずれもが低調であり、縁故取引が支配的である。圏内の住宅地取引件数自体が少なく、不均質な価格帯の物件及び画地が多いことから需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。 (6) 市場の特性 旧町中心部に位置する既成住宅地域であるが、空き家が増加しており、周辺には民間の賃貸住宅が見出せず、賃貸市場が成立していないため収益還元法の適用は断念した。比準価格は、同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用して試算した価格であり、信頼性が高いものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 【代表標準地 地域 標準地 2時 点 ③標準化 4地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -6.0は 規準とした 価格 7 標準地番号 要因の 交通 交通 修正 補正 因の比 内訳 0.0 -8.0化補 比較 (円/m³) 環境 0.0 因 環境 +33.0 香美 -2較 ΤĒ 0.0 画地 0.0 行政 [ 97.4 ] 100 100 100 ] 公示価格 その他 行政 0.0 0.0 15, 100 [ 100 17,800 円/m<sup>2</sup> 100 [ 115.0 ] 100 1 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -2.0指定基準地からの検討 準化補 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -4.0内訳 新温泉 (県) 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +55.0 画地 +2.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 94.5 ] 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 15, 100 23,700 **円/㎡** 100 [ 102.0 ] [ 145.8 ] 100 その他 0.0 町内は人口減少が著しく、高齢化率は県平均 不動産需給にマイナスの影響を及ぼしている。 ①-1対象基準地の検討 高齢化率は県平均よりもかなり高く、 [一般的要因] 継続 新規 (10) 3 対象基準地の前の検討 前年標準価格 15,900 円/㎡ 価格形成要 変動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 地域要因に格別の変動はないが、旧町の中心的機能が低下し、空 [地域要因] き家が増加している。 代表標準地 標準地

大

ത

%

円/m<sup>²</sup>

-5.0% 半年間

[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

公示価格

年間

| 別記                                    | !様式第6                 |                  | 鑑定評            | ·価書(令和                     | 4 <b>年</b> : | 地価訂       | 調査)               |             | Ī              | 令等美(県  | 和 4年 7月 7日 提出<br>。 — 6 <b>宅地-1</b> |  |  |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------------------|--------------|-----------|-------------------|-------------|----------------|--|------------------------------------|--|--|
|                                       | 基準地番                  | · <del>号</del>   | 提出先            | 所属分科会名                     | 業者名          | 有限会社      | グリーン              | /不動産        | <b>医鑑定事務</b> 原 |  |                                    |  |  |
|                                       | 香美(県)                 | <b>-</b> 6       | 兵庫県            | 兵庫第7                       | 氏名           | 不動産鑑      | <b>造定士</b>        | 柳川          | 浩一             |  |                                    |  |  |
| 鑑定                                    | 評価額                   |                  |                | 1,360,000 円                | 1 ㎡当         | たりの価権     | 各                 |             |                |  | 8,100 円/m <sup>2</sup>             |  |  |
| 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              | 一路          | [令和 4年         | The state of the s | 円/㎡                                |  |  |
| (2)                                   | 実地調査日                 | 令和 4年            | 6月 16日         | (5)価格の種類                   | 正常           | <b>西格</b> |                   | 線           | 路線価又は          |  | 1.0 倍                              |  |  |
| · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |                       |                  |                |                            |              |           |                   | IJ          |                |  |                                    |  |  |
|                                       | (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                      |                       |                  |                |                            |              |           |                   |             |                |  | (A) A 1 - 184-144                  |  |  |
| (1)<br>基                              | ①所在及び地番5<br>「住居表示」等   | ·   > c > v Ai i | \$美町村尚I2       | ☑福岡字横町301番                 | î 1          |           |                   | ②地積<br>(㎡)  | t 1            | 68<br>)  | ⑨法令上の規制等                           |  |  |
| 基準地                                   | ③形状                   | ④敷地の利用の          | )現況 (5)原<br>状況 |                            | ⑥接面道路        |           | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 |             | 要な交通施言<br>近の状況 | 没との  | 都計外 (その他)                          |  |  |
|                                       | 1:2                   | 住宅<br>W 2        | 施設             | 役住宅のほか公益<br>役等が見られる集<br>地域 | 北6.5m県道      | ĺ         | 水道下水              | JR八<br>22km | 鹿              |  | 土砂災害警戒区域                           |  |  |
| (2)                                   | ①範囲                   | 東 30 m、ī         | 5 90 m         | 、南 30 m、北                  | 40 m         | ②標準的      | 的使用               | 戸建住         | 宅地             |  |                                    |  |  |
| 近隣                                    | ③標準的画地の#              | 形状等 間口           | 約 10.0         | )m、 奥行 約                   | 20.0 n       | n、 規模     | į                 | 200         | m 程度、          | 形状   | 長方形                                |  |  |
| 近隣地域                                  | ④地域的特性                | 特記特にな            | (V)            | 街 6                        | . 5 m県道      | 交通        | J R<br>22km       | 八鹿駅         | 西              | 法令   | 都計外<br>土砂災害警戒区域                    |  |  |
|                                       |                       | 事項               |                | 路                          |              | 施設        |                   |             |                | 規制   |                                    |  |  |
|                                       | ⑤地域要因の                | 一般住宅のほか          | 公益施設等          | が見られる中心市街                  | 地から離れ        | た集落地域     | ずで変化              | に乏し         | く、将来も          | 現状を約   | 維持するものと予測し                         |  |  |

将来予測 た。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。 ない (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 (5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 8,100 円/㎡ 比準価格 収益価格 円/m³ 収益還元法 積算価格 円/mi 原価法 開発法による価格 開発法 円/mឺ

同一需給圏は香美町を中心にその周辺市町も含む住宅地域。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。当地域は一般住宅のほか公益施設等が見られる住宅地域であるが、香美町の中心部から離れてお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。 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の

⑥対象基準地 の規準価格 ① 【代表標準地 標準地 地域 2時点 ③標準化 4地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -1.0⑦内訳 は 規準とした 価格 標準地番号 要因の 交通 交通 修正 補正 因の比 0.0 +6.0 化補 新温泉 (円/m³) 環境 環境 - 2 較 比較 0.0 因 -10.0正 画地 +1.0 行政 [ 97.0 ] 100 100 100 ] 公示価格 その他 行政 0.0 8, 120 円/m<sup>\*</sup> 100  $[ \overline{101.0} ]$ [ 94.4 ] 100 7,980 その他 0.0 ① 指定基準地番号 2時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 域

0.0 0.0 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 標準化補 -3.0 指定基準地からの検討 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 0.0 交通 +6.0 豊岡 (県) 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -1.0画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 97.1 ] 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 8, 110 8,500 **円/㎡** 100 100 [ 101.8 ] 100 その他 0.0 香美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。 ①-1対象基準地の検討 景気は新型コロナ等の [一般的要因]

(10) 対象基準地の前の検討

(6)市場の特性

新規 継続

②変動率

前年標準価格 8,600 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

年間

標準地番号 円/m<sup>2</sup> 公示価格

-5.8% 半年間

価格形成要 変動状況 [地域要因]

3

因

ത

%

一般住宅のほか公益施設等が見られる住宅地域として、地域要因 に特段の変動はないものの、地価は下落傾向である。

個別的要因に変動はない。 [個別的要因]

| 別記様式第6 |            | 鑑定評価 | 書(令和   | 4 年 | 地価調査)    |      |   | 香美 | 令和<br>(県) | 4年 7月<br><b>-</b> 7 | 7日 提<br><b>宅地</b> - |   |
|--------|------------|------|--------|-----|----------|------|---|----|-----------|---------------------|---------------------|---|
| 基準地番号  |            | 提出先  | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社しらさき | ぎ鑑定所 |   |    |           |                     |                     |   |
| 香美(県)  | <b>-</b> 7 | 兵庫県  | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士   | 吉田   | 勉 |    |           |                     |                     |   |
|        |            |      |        |     |          |      |   |    |           |                     |                     | = |

|         | 7                    | 香美 (県)                      |                            | <b>-</b> 7           | 兵                    | 庫県                             | 1             | 兵庫第                      | 7             | 氏           | :名   | <b>小</b> 動               | ]産鑑第      | 正士                | 吉田                 | 勉                          |                     |                               |                            |                  |
|---------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------|--|--------------------------|-----------|-------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| 鑑に      | と評価                  | 額                           |                            |                      |                      |                                | 1,            | , 940, 0                 | 000 F         | ] 1         | m³当  | こりの                      | D価格       | •                 |                    |                            |                     | ;                             | 3,750 円/                   | ∕ m <sup>‡</sup> |
| 1       | 基本的                  | 的事項                         |                            |                      |                      |                                |               |                          |               |             |  |                          |           |                   | <u> </u>           |                            |                     |                               |                            |                  |
| (1)     | 価格的                  | 寺点                          |                            | 令和 4                 | 年 7月                 | 1日                             | (4) 鑑定        | 官評価日                     | 3             |             | 令  | 和 4年                     | 年 7月      | 4日                | 路 .                |                            |                     |                               | 円,<br>1.0 倍                | ∕ mื             |
| (2)     | 実地記                  | 周査日                         |                            | 令和 4                 | 年 7月                 | 1日                             | (5) 価格        | 各の種類                     | 顉             |             | 正常価  | 格                        |           |                   | 価                  |                            |                     |                               | 1. 0 14                    |                  |
| (3)     | 鑑定言                  | 平価の条件                       | 更地,                        | ار.<br>الم           | の鑑定評                 | 好価                             |               |                          |               |             |  |                          |           |                   |                    | 14 1 12                    | .,,,                |                               |                            |                  |
|         |                      | 評価額の決定                      |                            |                      | - <u> </u>           | ·                              |               |                          |               |             |  |                          |           |                   |                    |                            |                     |                               |                            |                  |
| (1)     | ①所                   | 在及び地番si<br>住居表示」等           | 立びに                        |                      | 香美町                  | 小代区和                           | <b>火岡 1</b> 2 | 253                      | 番外            |             |  |                          |           |                   | ②地積<br>(m²)        | (                          | 517                 | 9法                            | 令上の規制                      | 事                |
| 基準地     | ③形                   | 状                           | ④敷地                        | の利用                  | の現況                  | ⑤周:<br>状況                      | 辺の土地          | 地の利                      | 用の            | <b>⑥接</b> 面 | 面道路(   | の状況                      |           |                   |                    |                            | 設との                 |                               | 都計外                        |                  |
|         |                      |                             |                            |                      |                      |                                |               |                          |               |             |  |                          | 1         |                   |                    | 0   0 1100                 |                     | (7-0                          | ) (th.)                    |                  |
|         |                      | 台形<br>1.5:1                 | 住宅<br>W2F                  | 1 B                  |                      |                                |               |                          |               | 北東5.<br>道   | . 5m町j   | 道、背                      | /-        |                   | JR八<br>43km        | 鹿                          |                     |                               |                            | 区域               |
| (2)     | 1)範                  | 通                           | 東 1                        | 40 m,                | 西                    | 30 m,                          | 南             | 50 <b>m</b>              | 、北            | 5           | 30 <b>m</b>  | ②構                       | 票準的       | 使用                | 戸建住                | 宅地                         |                     |                               |                            |                  |
| 近隣      | 3標                   | 準的画地の刑                      | 彡状等                        | 間口                   |                      | 25. 0                          | m,            | 奥行                       |               |             |  |                          | 規模        |                   | 500                | ㎡程度、                       | 形状                  | 台形                            |                            |                  |
| 近隣地域    | ④地                   | 域的特性                        | 特記                         | 特に                   | ない                   |                                |               | 街                        | 5             | . 5 m       | ı町道  |                          | 交通        |                   |                    | 西方                         | 法令                  | 十砂                            | 都計外<br>災害警戒区               | 垃                |
|         |                      |                             | 事項                         |                      |                      |                                |               | 路                        | ,             |             |  |                          | 施設        | TOKI              |                    |                            | 規制                  | 1                             |                            |                  |
|         |                      | 域要因の<br> 来予測                | 町中心のと予                     | 部から<br>測する。          | 遠く離れ<br>また、          | ルた集落<br>地域の                    | 地域で<br>人口動    | あり、<br> 態等を              | 地域            | 要因に<br>すると  | 大きな地価に   | よ変動<br>は下落               | が見        | られな<br>が継続        | いことだけるもの           | から、今行<br>のと思料 <sup>*</sup> | 後も現状<br>する。         | の居住性                          | 上を維持す.                     |                  |
| (3) }   | 最有效                  | 使用の判定                       | 戸建住:                       | 宅地                   |                      |                                |               |                          |               |             |  |                          | (4)       | 対象基               | 準地の                | 台形                         |                     |                               |                            | 0.0              |
|         |                      | 価の手法                        | 取引事                        | 例比較:                 | 法 比                  | 上準価格                           |               |                          |               | 3, 75       | 50 円   | ∕m³                      | 1         | 固別的               | 要因                 | 一川町                        |                     |                               |                            | 0.0              |
| (       | の適用                  |                             | 収益還                        | 元法                   | Д                    | Q益価格                           |               |                          |               | /           | 円  | ∕ m <sup>t</sup>         |           |                   |                    |                            |                     |                               |                            |                  |
|         |                      |                             | 原価法                        |                      | 積                    | <b>責算価格</b>                    |               |                          |               | /           | 円  | ∕ m <sup>t</sup>         |           |                   |                    |                            |                     |                               |                            |                  |
|         |                      |                             | 開発法                        |                      | 開                    | 発法に                            | よる価           | i格                       |               | /           | 円  | ∕ m <sup>t</sup>         |           |                   |                    |                            |                     |                               |                            |                  |
| (6) ī   | 市場の                  | 特性                          | 同一需が<br>外部か<br>需給い<br>地が多い | 給圏はる<br>らの転え<br>ずれもな | 季美町及<br>入者はか<br>が低調で | ないそのいなり<br>いなり<br>であり、<br>であり、 | 周辺市ない。縁故なとなる  | 町の住<br>圏内は<br>引が支<br>価格帯 | 宅地に成れて記れています。 |             | る。<br>は<br>域<br>を<br>集<br>が<br>は<br>と<br>に<br>と<br>に<br>と<br>に<br>と<br>に<br>と<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に | 票要者<br>ミ落地<br>引の住<br>大況に | が地域が三名地域が | 囲は同<br>多く、<br>取引件 | 一需給<br>少子高的<br>数自体 | 圏内の居(<br>齢化の進)<br>が少なく、    | 主者や地<br>展や高規<br>不均質 | !縁者にほ<br>!格道路の<br>な価格書        | ほぼ限定され<br>の延伸等に<br>きの物件及   | れ、<br>より、<br>び画  |
| ı       | <ul><li>検証</li></ul> | 及び鑑定                        | 断念し                        | た。近阪<br>格は信頼         | 粪地域及                 | どび周辺                           | 地域は           | :自用目                     | 的の            | 取引が         | 多い自  | E宅地                      | 地域で       | あり、               | 類似性                | を有する耳                      | 取引 事例               | ]を選択し                         | 、ているた。                     | め、               |
| (8)     |                      | ①代表標標準地番号                   |                            | 標準                   | 地 ②                  | 2<br>時 点<br>修 正                |               |                          | B             | 団の比         | 要团   | 因の                       | の         | 規準低               | 地格内                | 標準化                        | 交通                  | 地域要                           | 街路交通                       |                  |
| 公示価格を   | と<br>し<br>た          | 公示価格                        |                            | ш /                  | -<br>[               | 100                            | ]             | 100                      | -             | 100         | [  | ]                        |           | (円/r              | n) an              | 1                          | 画地<br>行政            | 因                             | <sup>環境</sup><br>行政<br>その他 |                  |
| (9)     |                      | O 15 1 11                   |                            | 円/I                  |                      |                                | L             |                          | L             |             |  |                          | 6         |                   | <b>.</b>           |                            |                     |                               |                            |                  |
| 指定基準地   | からの                  | ① 指定基準                      | 地番号                        | _                    | (2                   | 2)時点<br>修正                     | T             |                          | 因             | の比          | 要团   | 因の                       | の         | 比準個               | 版 大 ( / )          | 標                          | 交通                  | 地域要因                          | 街路<br>交通<br>環境             |                  |
| 準視地     | 検<br>討               | 前年指定基                       | 基準地の                       |                      | [                    | 100                            | ] _ 1         | 100                      |               | 100         | [  | ]                        |           |                   |                    | 正<br>i                     | 画地<br>行政            |                               | 行政<br>その他                  |                  |
|         |                      | ①-1対象基準                     | 集抽の投                       | 円/I<br>:計            | 11                   | 100                            | L             | J                        | Г <u>—</u> фл | ,<br>(的更压   |  |                          | F A 175   | は小が               | 茎 1 ノ              |                            |                     | <br> <br> <br> <br> <br> <br> | かわり宣                       | 2                |
| (10)    |                      | ■継続                         | 単地の検 新規                    |                      |                      |                                |               | 3                        | ∟ 一 何交        | 四安区         |  |                          |           |                   |                    |                            |                     |                               | ) // *より同じ                 | ` `              |
|         |                      | 前年標準価格<br>①-2基準地が<br>点)である場 | が共通地                       | 点(代                  |                      |                                | 司一地           | 価 変                      | [地域           | 要因]         |  |                          |           |                   |                    | 給が元来。                      | より低調                | 「であるた                         | め、地域                       | 要因               |
| 対象基準地の前 | 曲 討<br>格<br>等<br>か   | 一代表標準<br>標準地番号              | 地                          | 標準                   | 地                    | 7月 1日 (4)鑑定評価日                 |               |                          |               |             |  |                          |           |                   |                    |                            |                     |                               |                            |                  |

②変動率 年間 -3.8% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 7日 提出 香美(県) 5 - 1 **宅地-1** 

|       |              |     |        |     |          |      |   | (211) | U |  |
|-------|--------------|-----|--------|-----|----------|------|---|-------|---|--|
| 基準地番号 |              | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社しらさき | ぎ鑑定所 |   |       |   |  |
| 香美(県) | 5 <b>-</b> 1 | 兵庫県 | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士   | 吉田   | 勉 |       |   |  |

鑑定評価額 34,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 45,500 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 | [令和 4年 1月] | 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        | 線価   | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
| (2) 天地明直口  | 月和 4十 7月 1日 | (3)   山山口 (7) (主 大兵 | ᅲᆏᄤᄪ        | Ш    | 倍率種別       |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |                     |             |      |            |       |

| (3)重           | 監定評価の条件   | 更地としての鑑                                      | 定評価              |                        |                           |                  |                      |                          |                   |            |   |                   |
|----------------|---|--|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|------------|---|-------------------|
| 2              | 監定評価額の決定  | の理由の要旨                                       |                  |                        |                           |                  |                      |                          |                   |            |   |                   |
| ١.,            | ①所在及び地番並<br>「住居表示」等   |  | <b>美町香住区香住</b>   | 生字真新場88                | 1番1内                      |                  |                      | ②地積<br>(㎡)               | 7                 | 63         | (9法令上の)   | 規制等               |
| 基<br>準<br>地    | ③形状   | ④敷地の利用の現                                     | 記況 ⑤周辺の<br>状況    | の土地の利用の                | ⑥接面道路0                    | D状況              | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |                          | 」<br>は交通施記<br>の状況 | 没との        | (都)<br>(70, 20<br>(その他)   | 0)                |
|                | 2.5:1   | 店舗<br>W 1                                    | 小売店舎が多い専の商業地     | 浦、飲食店舗<br>幹線道路沿い<br>也域 | 西14m県道、F                  | 南側道              | 水道下水                 | JR香住<br>680m             | Ē                 |            | _ ((())   |                   |
| (2)            | ①範囲   | 東 150 m、西                                    | 110 m、南          | 80 m、北                 | 50 m                      | ②標準              | 的使用                  | 低層店舗                     | i地                |            |   |                   |
| 近隣地            | ③標準的画地の刑  | 形状等 間口 約                                     | 40.0 m           | 、 奥行 約                 | 20.0 m                    | 、規模              | 莫                    | 800                      | m²程度、             | 形状         | 長方形   |                   |
| 地域             | ④地域的特性  | 特記特にない                                       | 1                | 街                      | l 4 m県道                   | 交证               | <b>通</b> JR<br>680m  | 香住駅南                     | 東方                | 法令         | (都) (70, 2  | (00)              |
|                |   | 事項   |                  | 路                      |                           | 施記               | 设                    |                          |                   | 規制         |   |                   |
|                | ⑤地域要因の<br>将来予測  | 香美町の商業中心<br>予測する。地価は                         | 地域であるが<br>人口減少によ | 、高規格道路の<br>る将来的な商圏     | )延伸等により<br>圏縮小を考慮し        | 商圏にて下落           | 広がりが<br>傾向で推         | 見られな<br>移するも             | いため、<br>のと思料      | 当面は<br>する。 | 現状を維持する   | らものと              |
|                |   | 低層店舗地  |                  |                        |                           |                  | 4) 対象基<br>個別的        | . –                      | 角地                |            |   | +5. 0             |
|                | 定評価の手法<br>適用  | 取引事例比較法                                      | 比準価格             |                        | 45,500 円.                 | _                |                      | - 1.—                    |                   |            |   |                   |
|                |   | 収益還元法  | 収益価格             |                        |                           | ∕ m <sup>*</sup> |                      |                          |                   |            |   |                   |
|                |   | 原価法  | 積算価格             |                        |                           | ∕ m <sup>*</sup> |                      |                          |                   |            |   |                   |
|                |   | 開発法  | 開発法によ            |                        |                           | ∕ m <sup>*</sup> |                      |                          |                   |            |   |                   |
| (6)市           | 場の特性  | 同一需給圏は概ね<br>いる法人等である<br>あり、特に香美町<br>取引される物件の | 。同一需給圏<br>においては大 | 内においては、<br>幅な人口減少や     | 少子高齢化の<br>高規格道路の          | 進展に              | よる地域<br>を背景に         | 内消費の<br>商業地需             | 縮小筌を              | 背書に        | 商業地需要け引   | 含みで               |
| 評              | 算価格の調整<br>検証及び鑑定<br>価額の決定の<br>由                                 | 自用の店舗が主勢<br>支配的であり、類<br>と判断する。よっ<br>決定した。    | 似性を有する           | 実際の取引事例                | 引から求められ                   | た比準              | 価格は市                 | 場性を反                     | 映してお              | り、十        | 分な信頼性があ   | るもの               |
| (8) 規準とした      | ① ■代表標<br>価 標準地番号<br>格  | <b>養地 □標準地</b> 香美 5-1                        | ②時 点<br>修 正      | 補正                     | 地域要 ⑤個別<br>因の比 要D<br>較 比較 | の                | 対象基準<br>の規準価<br>(円/r | 地<br>i格<br>nů<br>nů<br>訳 | 準 交 環             | 通<br>境     | 0.0     域     交通       0.0     因     環境   | 5 −1.0<br>5 −16.0 |
|                |   | 37,000 円/㎡                                   | [ 97.5 ]<br>100  | [ 100 ] [              | 100<br>84. 0 ] [ 105      |                  | 45,                  | 100                      |                   | 政          |   |                   |
| (9) 指定基準地      | ① 指定基準  | <b>地番号</b><br>豊岡(県) 5-4                      | ②時 点<br>修 正      | 補正                     | 世域要 5個別<br>国の比 要D<br>校 比軟 | の                | 対象基準<br>の比準価<br>(円/r | 地<br>i格<br>内<br>nů)      | 準<br>化<br>補<br>環  | 通<br>境     | 0.0 <mark>域 交通</mark><br>0.0 因 環境   | 43.0<br>七 -15.0   |
| 地討             |   | 基準地の価格<br>39,800 円/㎡                         | [ 94. 2 ] 100    | [ 100 ] [              | 100<br>86. 6 ] [ 105      |                  | 45,                  | 500                      |                   | 政          |   |                   |
| (10)<br>対象基準   | ①-1対象基準<br>継続<br>前年標準価準<br>の<br>(1)-2基準地が<br>点)である <sup>1</sup> | □新規<br>格 48,80<br>が共通地点(代表模                  | 0円/㎡<br>票準地等と同一  | 3                      | 不 <b>或要因</b> ]  地         | 動産需用             | 給にマイ<br>に大きな         | ナスの影<br>変動はな             | 響を及ぼ              | してい        | (都) (70, 200)    (都) (70, 200)   (都) (70, 200)   (都) (70, 200)   (本) (本) (本) (本) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4 |                   |
| 対象基準地の前年標準価格等か | ム小川山  | 些地   | -<br>円/㎡         | 要用                     |                           |                  | が著しい<br>因に変動         |                          |                   |            |   |                   |
|                | ②変動率  | 年間 -6.8%   4                                 | 4年間              | %                      |                           |                  |                      |                          |                   |            |   |                   |