

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
新温泉（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	5,010,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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	美方郡新温泉町浜坂字秋葉台320番31				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m町道	水道 下水	J R 浜坂 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 10m、南 50m、北 120m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 16.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 1.3km	法令規制	(都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域で特段の変動要因は見られず、当面現状の住環境を維持するものと思われる。人口減少や高齢化等の一般的要因を背景に、住宅需要は弱く、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	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 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北部の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。町内にあつては街路条件や住環境は良いが、人口減少や世帯数減少等を背景に住宅需要は弱い。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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、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還元法の適用は断念した。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 - 1		[98.3] 100	100 [101.0]	100 [114.9]	[100] 100	27,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	新温泉（県） - 2	[97.8] 100	100 [102.0]	100 [77.4]	[100] 100	27,700						
(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		前年標準価格 28,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 人口減少や世帯数減少等で、空き家や空地が増えつつあり、町が力を入れるUターンや移住施策に期待が寄せられている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
新温泉（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕
鑑定評価額	4,030,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美方郡新温泉町諸寄字岡290番1				②地積 (㎡)	184	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡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 4m町道	交通	J R 諸寄駅北方 370m	法令	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	漁港背後の既存住宅地域であり、当地域に影響を与える積極的な地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、弱含み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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,900	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+9.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+35.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね新温泉町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。少子高齢化、後継者不足等による地場産業の衰退により地域活力は低下し、空き家、空き地が増えつつある状況下で、住宅の密集する既存住宅地域に対する需要は一段と弱く、需要者は隣接者や地元近親者に限定される傾向にある。需要の中心価格帯は取引自体が少ないうえ、取引規模も様々であるため見出せない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有するアパート等の収益物件の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	新温泉 - 1	公示価格	[98.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [147.2]	[102.0] / 100	21,900	交通	0.0	交通	+9.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	標準化補正	環境	0.0	環境	+35.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	22,400 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	過疎の進行により、地域内消費の減少に伴う地域経済活動の低下、地域産業の衰退などといった影響が懸念されている。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	高齢化率は40%を超え、少子化及び生産者の高齢化並びに後継者不足等により地域活力は低下しており、住宅地需要は低調である。						
	②変動率	年間	-2.2%	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5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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 新温泉（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,400 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, 令和5年1月, 路線価又は倍率, 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 規格外価格とした, (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.

鑑定評価書（令和5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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 新温泉（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5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) 規格外価格とした, (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.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 新温泉（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 27,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 新温泉（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.