

鑑定評価書（平成 28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)田中不動産鑑定. Row 1: 香美(県) -1, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,700 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, [平成28年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・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) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（平成 28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) 田中不動産鑑定. Row 1: 香美（県）, -2, 兵庫県, 第7分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 田中計機, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,700 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 6日, 正常価格, 1.1 倍, 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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

|          |     |        |     |               |
|----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 田中不動産鑑定   |
| 香美（県） -3 | 兵庫県 | 第7分科会  | 氏名  | 不動産鑑定士 田中計機 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 1,680,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |              |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 平成 28年 7月 1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                                                                                                                                                                     | 美方郡香美町香住区余部字クマノトコ1566番1                   |                      |                 |                                                                       | ②地積 (㎡)           | 141            | ⑨法令上の規制等                                                   | (都)<br>(70, 200)<br><br>(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   |                |                                                            |                               |                                                    |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                   | 東 30m、西 30m、南 50m、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 13.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形 |                      |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                | 特記事項                                      | 特にない                 | 街路              | 5m町道                                                                  | 交通施設              | J R 余部 南東 450m | 法令規制                                                       | 対象基準地と同じ                      |                                                    |
| (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   | 角地 +2.0        |                                                            |                               |                                                    |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                               | 比準価格                                      | 11,900 円/㎡           |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                 | 収益価格                                      | / 円/㎡                |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                   | 積算価格                                      | / 円/㎡                |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                   | 開発法による価格                                  | / 円/㎡                |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者は、同町内居住者が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。当該地域における需要は、人口減少や少子高齢化の進行等が顕著であり需要者が限定されることから弱含みである。当該地域において不動産の取引件数は少ないため、需要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 | 付近に賃貸共同住宅は皆無であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。                            |                                           |                      |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 標準地番号                                                                                                                                                                          | ②時点修正                                     | ③標準化補正               | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較                                                             | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳            | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                          | 街路 +1.0<br>交通 -2.0<br>環境 -3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 新温泉 -2                                                                                                                                                                                | [ 97.1 ]<br>100                           | 100<br>[ 101.0 ]     | 100<br>[ 96.0 ] | [ 102.0 ]<br>100                                                      | 11,700            |                |                                                            |                               |                                                    |
| (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            | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因                          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                        | [ ]<br>100                                | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                                            |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
| (10) 対前年標準価格等の前             | ①-1対象基準地の検討<br>継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>                                                                                                     |                                           | ③ 価格形成要因の            |                 | [一般的要因] 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | 前年標準価格 12,000円/㎡                                                                                                                                                                      |                                           | 変動状況                 |                 | [地域要因] 余部橋梁の付替えや道の駅等の周辺整備事業により地域が活性化しているものの、一般的要因の影響により地価は弱含みで推移している。 |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                |                                           | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |
| ②変動率                        |                                                                                                                                                                                       | 年間 -0.8%                                  | 半年間 %                |                 |                                                                       |                   |                |                                                            |                               |                                                    |

|          |     |        |     |               |
|----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 田中不動産鑑定   |
| 香美（県） -4 | 兵庫県 | 第7分科会  | 氏名  | 不動産鑑定士 田中計機 印 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,290,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |              |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 6日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 平成 28年 7月 1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                                                                                                                                                                     | 美方郡香美町香住区大野字浅井口88番9外                     |                 |                      |                                                                    | ②地積(㎡)          | 231                  | ⑨法令上の規制等 | 都計外                                                        |      |                                                     |
|                             | 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 | (その他)<br>土砂災害警戒区域    |          |                                                            |      |                                                     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                   | 東 60m、西 80m、南 50m、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 8.5 m、奥行 約 26.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形 |                 |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                | 特記事項                                     | 特にない            | 街路                   | 8m県道                                                               | 交通施設            | J R 香住駅 南 5km        | 法令規制     | 対象基準地と同じ                                                   |      |                                                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                 |                                          |                 |                      | (4) 対象基準地の個別的要因                                                    | ない              |                      |          |                                                            |      |                                                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                               | 比準価格                                     | 9,900 円/㎡       |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                 | 収益価格                                     | / 円/㎡           |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                   | 積算価格                                     | / 円/㎡           |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                   | 開発法による価格                                 | / 円/㎡           |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者は、同町内居住者が中心で、当該地域との地縁、血縁等を有する者に限定される傾向にあり、地域外からの転入者はほとんど見られない。当該地域における需要は、人口減少や少子高齢化の進行等が顕著であり需要者が限定されることから弱含みである。当該地域において不動産の取引件数は少ないため、需要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 | 付近に賃貸共同住宅は皆無であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。                            |                                          |                 |                      |                                                                    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地                                                                                                                                                                                | 標準地番号                                    | ②時点修正           | ③標準化補正               | ④地域要因の比較                                                           | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)     | ⑦内訳      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -6.0<br>交通 -1.0<br>環境 +20.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 新温泉                                                                                                                                                                                   | -2                                       | [ 97.1 ]<br>100 | [ 100 ]<br>[ 101.0 ] | [ 100 ]<br>[ 111.7 ]                                               | [ 100 ]<br>100  | 9,900                |          |                                                            |      |                                                     |
| (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      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                            | 円/㎡                                      | [ ]<br>100      | [ ]<br>100           | [ ]<br>100                                                         | [ ]<br>100      |                      |          |                                                            |      |                                                     |
| (10) 対前年標準価格等の検討            | ①-1対象基準地の検討                                                                                                                                                                           |                                          | ③ 価格形成要因の変動状況   |                      | [一般的要因] 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。    |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討                                                                                                                                                      |                                          |                 |                      | [地域要因] 香住区郊外の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移している。 |                 |                      |          |                                                            |      |                                                     |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                  |                                          | 年間              | -2.0%                | 半年間                                                                | %               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |          |                                                            |      |                                                     |

|           |     |         |     |                |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | たんだ鑑定登記事務所     |
| 香美（県） - 5 | 兵庫県 | 兵庫第7分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 丹田 信行 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|             |              |           |              |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 平成 28年 7月 1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                                                                                                                                                                                           | 美方郡香美町村岡区村岡字西本町271番                    |                    |                    |                 | ②地積 (㎡)                                                                | 218            | 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<br>(その他)   |          |               |      |             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 60m、西 110m、南 40m、北 30m               |                    |                    | ②標準的使用          | 戸建住宅地                                                                  |                |          |               |      |             |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 12.5m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形 |                    |                    |                 |                                                                        |                |          |               |      |             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                   | 旧村岡町の中心部に位置する住宅地域。 | 街路                 | 5m町道            | 交通施設                                                                   | J R八鹿 北西方 28km | 法令規制     | 都計外           |      |             |
| (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 | 角地 0.0                                                                 |                |          |               |      |             |
| (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                   | 同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。当該地域は旧村岡町の中心部に位置する住宅地域であるが、近年は人口減少・少子高齢化等の影響から住宅地需要は減退傾向が続いている。当該地域周辺においては取引件数が少なく、また地積等が画地条件により様々なため、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。                  |                                        |                    |                    |                 |                                                                        |                |          |               |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 旧村岡町の中心部に位置する戸建住宅等が中心の地域であり、周辺地域も含め共同住宅等の収益物件は皆無で、合理的な賃貸市場が形成されているとは言い難く、収益価格の試算は断念した。当該地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されていることが一般的である。従って、下記指定基準地との検討を踏まえた結果、比準価格を以って決定することが妥当と判断し鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                        |                    |                    |                 |                                                                        |                |          |               |      |             |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                | ②時点修正                                  | ③標準化補正             | ④地域要因の比較           | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)                                                      | ⑦内訳            | 標準化補正    | 街路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 13,000 円/㎡                                                                                                                                                                                       | [ 93.8 ] / 100                         | [ 100 ] / [ 100 ]  | [ 100 ] / [ 58.1 ] | [ 100 ] / 100   | 21,000                                                                 |                |          |               |      |             |
| (10) 対前年標準価格等の検討            | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規                                                                                                                                                                                      |                                        | 前年標準価格 22,200 円/㎡  |                    | ③ 変動形成要因の       | [一般的要因] 地方経済は依然として低迷しており、雇用・所得環境は厳しい。高齢化率は高く県で2番目。人口の減少も相まって地価は下落傾向持続。 |                |          |               |      |             |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地                                                                                                                                                             |                                        | 標準地番号 公示価格 円/㎡     |                    |                 | [地域要因] 旧村岡町の中心的機能は薄れ、少子高齢化の影響から土地建物等の需要の減退傾向が続いている。                    |                |          |               |      |             |
|                             | ②変動率 年間 -5.0% 半年間 %                                                                                                                                                                                         |                                        |                    |                    |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                                   |                |          |               |      |             |

鑑定評価書（平成 28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, 鑑定登記事務所. Values include 香美(県) -6, 兵庫県 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, 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) 基準地 (Location, Shape, Surroundings), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price). Contains various numerical values and descriptive text.

鑑定評価書（平成 28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, たんだ鑑定登記事務所. Includes details for 香美（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,200 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測, 最有効使用の判定, 鑑定評価の手法の適用, 市場の特性, 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 公示価格, 指定基準地からの検討, 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 28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, たんだ鑑定登記事務所. Includes details for 香美（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,500 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).



鑑定評価書（平成 28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)田中不動産鑑定. Includes details like 香美(県) 5-1, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,500 円/㎡

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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 6日, 正常価格, 1.0 倍, 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 美方郡香美町香住区香住字真新場 8 8 1 番 1 内, 763, (都) (70, 200), (その他)

Table with 5 columns: (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, 東 130m、西 100m、南 50m、北 0m, 低層店舗地, 間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形, 特記 特にない, 街路 1.4m国道, 交通 J R 香住駅 南東 650m, 法令 対象基準地と同じ, チェーン展開する小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はないことから、当面の間現状のまま推移するものと予測する。

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, 低層店舗地, 角地 +5.0, 取引事例比較法 比準価格 71,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 37,700 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 同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域。需要者は、販売・サービス業等の事業者が中心となる。需要者は圏内においては、店舗立地は旧来の商店街より幹線道路沿いが選好されるケースが増加しているが、定期借地権が活用される場合が多い。地域経済の低迷等を背景に土地需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等が多様であり、画一的な市場が形成されてないため、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 幹線道路沿いの路線商業地域であるが、収益を目的とした取引はほとんどなく、自用目的の取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準地番号 香美 5-1, [ 98.0 ] / 100, [ 100 ] / [ 100 ], [ 100 ] / [ 75.6 ], [ 105.0 ] / 100, 70,400, 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 +5.0, 交通 -28.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 前年指定基準地の価格 円/㎡, [ ] / 100, [ 100 ] / [ ], [ ] / [ ], [ ] / 100, 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 +5.0, 交通 -28.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, 前年標準価格 75,300 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 年間 -6.4%, 半年間 %, 当町の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産需要は低調である。