

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
宍粟（県） - 1	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	8,720,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	宍粟市山崎町川戸字室原 8 7 6 番 3 外				②地積 (㎡)	585	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 8km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 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	同一需給圏内は宍粟市及び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であり、圏外からの転入者は少ない。旧来からの農家集落地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、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	当該基準地は在来の住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5事例とも当該基準地と同じ宍粟市山崎町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。											
(8) 規準とした公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路	0.0	地域要因	街路	+8.0
	標準地番号 宍粟 - 2	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [114.0]	[100] / 100	14,600	標準化補正	交通	0.0	環境	+10.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	宍粟（県） - 2	[95.9] / 100	100 / [100]	100 / [112.7]	[100] / 100	14,600	標準化補正	交通	0.0	環境	+15.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横ばい傾向。建築着工は減少傾向である。							
	前年標準価格 15,500 円/㎡		変動状況		[地域要因] 農家集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-3.9 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,500 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30 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. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
宍粟（県） -4	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	9,370,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	宍粟市山崎町庄能字大水戸172番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	(都) 1中専 (60, 200)
	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) 土砂災害警戒区域 (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240㎡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3.5 m 市道	交通施設	J R播磨新宮駅 北方 12.5km	法令規制	(都) 1中専 (60, 160) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	田畑が残り宅地化の余地を残す住宅地域で、近年では新旧の建物が混在するようになったが、人口減少を背景に住宅需要は低調であり、地価は弱含みで推移していくものと予測する。							
(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	38,700 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の住宅地域。需要者は近隣居住者や同一需給圏内居住者の世帯分離に伴うものが中心で、圏域外からの転入は少ない。世帯数の動向からも住宅需要は先細り傾向にあり、需給ともに低調に推移している。地方の住宅地は規模がやや大きく、価格帯は、土地で800万円前後～1000万円前後、中古不動産でも同程度と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内中心部に近接するも、賃貸市場の未熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低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不動産取引が中心であるから、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、付近標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	⑧地域要因	⑨
	標準地番号 宍粟 -1 公示価格 44,600 円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [112.5]	[100.0] 100	38,700	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	街路 +5.0 交通 +4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	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	⑧地域要因	⑨
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,600 円/㎡		③ 価格変動要因 [一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	市内中心部は住宅取引も比較的多いが、遠隔地では世帯数の減少が進み、空家の増加が懸念され、地価の二極化が進んでいる。 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 個別的要因に変動はない。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			②変動率 年間 -4.7% 半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

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) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
宍粟（県） -6	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	5,290,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 200 m、北 100 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北方 25km	法令 都計外 規制 土砂災害区域
(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	20,500 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに数百万円と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の戸建住宅地域であり、生活利便性にも劣り、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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
	標準地番号	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
	宍粟（県） -2	[95.9]	100	100	[100.0]	20,500			-16.0	-5.0
(10) 対前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的] 市内中心部は住宅取引も比較的多いが、遠隔地では世帯数の減少が進み、空家の増加が懸念され、地価の二極化が進んでいる。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。		[個別] 個別的要因に変動はない。						
前年標準価格	22,000 円/㎡	②変動率	年間 -6.8 %	半年間 %						
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	[行政] 0.0									
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[その他] 0.0									
標準地番号	[その他] 0.0									
公示価格	[その他] 0.0									

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
宍粟（県） - 7	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	7,970,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7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	宍粟市波賀町安賀字井口499番				②地積 (㎡)	666 (76)	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東5m市道、南西側道	水道 下水	J R播磨新宮 32km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 90 m、北 130 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5m市道	交通施設	J R播磨新宮駅 北 32km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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	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	13,500 円/㎡			台形	0.0				
	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	同一需給圏内は宍粟市及び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であり、圏外からの転入者は少ない。旧来からの住宅地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、合併後の旧町中心地の衰退や高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、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	当該基準地は既成住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5事例とも当該基準地と同じ宍粟市内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。										
(8) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 +33.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.6] 100	100 [100]	100 [123.2]	[100] 100	13,500					
	宍粟 - 2										
	16,900 円/㎡										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +34.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟（県） - 2	[95.9] 100	100 [100]	100 [123.0]	[100] 100	13,400					
	前年指定基準地の価格										
	17,200 円/㎡										
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数は横ばい傾向。建築着工は減少傾向である。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、旧町の衰退による選好性の低下が著しい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	14,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-6.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30 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. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,200 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and designated sites.

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
宍粟（県） -9	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	3,430,000 円		1㎡当たりの価格	12,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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		宍粟市一宮町三方町字下垣内300番				②地積 (㎡)	274	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害区域		
	1:1.5	住宅 W2	県道背後の古くからの一般住宅地域	北西5m市道	水道、 下水	J R播磨新宮 35km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 260 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		280㎡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	5 m市道	交通施設	J R播磨新宮駅 北方 35km	法令規制	都計外 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	都市部から離れ生活利便性に劣り、高齢化や世帯数減少を背景に住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念され、地価は下落基調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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の在来集落地域。生活利便性に劣り、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに数百万円と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地並びに同一需給圏内の標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	⑧地域要因
	標準地番号	宍粟 -2	[98.5]	100	100	[100.0]	12,500	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	街路 +5.0 交通 +13.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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	⑧地域要因
	宍粟（県） -2	前年指定基準地の価格	[95.9]	100	100	[100.0]	12,600	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	街路 +2.0 交通 +14.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的] 市内中心部は住宅取引も比較的多いが、遠隔地では世帯数の減少が進み、空家の増加が懸念され、地価の二極化が進んでいる。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,500 円/㎡			[地域] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別] 個別的要因に変動はない。					
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -7.4 %	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
宍粟（県） - 10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	3,970,000 円	1㎡当たりの価格	6,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	宍粟市千種町岩野辺字尾崎 1 1 4 6 番 6 外				②地積 (㎡)	602	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) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 140 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2 m 国道	交通施設	J R 播磨徳久駅 北東 27km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(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	不整形 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,600 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の農家集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者ではほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。集落地域にあつては世帯分離による分家住宅や農業従事者等の地縁者に需要が限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから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	周辺にはアパート等の収益物件は皆無で貸家需要がなく、賃貸市場が成立していないことから収益価格は試算できなかった。一方、取引にあつては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。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) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 佐用 -1	[99.0]	100	100	[100]	6,670	標準化補正	交通 0.0	環境 -33.0	交通 +13.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 千種地区の平成30年3月末時点の高齢化率は40%を超えており、中山間地域を中心に人口減少が著しい。					
	前年標準価格 6,900 円/㎡		[]		[地域要因] 千種町中心部よりやや離れた既存の集落地域で、需要者は地元地縁者等に限定される傾向にあり、地価は下落基調で推移している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -4.3 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,700 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, (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: (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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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. Includes details for 宍粟 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of the property's location, market characteristics, and price determination.