

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
養父（県） - 1	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	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 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	1.1 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	養父市八鹿町八鹿字大森284番外				②地積 (㎡)	348	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 30m、西 70m、南 80m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 20.0m、規模 360㎡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 5m市道	交通施設	J R 八鹿 駅 南西 600m	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	山裾に中規模一般住宅が密集する既存の住宅地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特になく、今後も現状を維持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	方位角地	+1.0 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者が大半である。少子高齢化が進み労働力の減少や購買力の低下による地域経済の衰退により利便性の良い八鹿町中心部においても空き家、空き地が増えつつある状況において、街路条件等が劣る既存の住宅地域に対する需要は一段と弱く、地価は下落基調で推移している。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	集落色のやや強い既存の住宅地域にあっては貸家需要が無く、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ので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっ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。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地から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 <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	-3.0		
	標準地番号	養父 - 1	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.4 ]	[ 103.0 ] 100		22,600	交通	0.0	交通	-5.0		
(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	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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され6次産業化の推進、農地の流動化等により地方創生を掲げ地域経済の活性化に取り組んでいる。									
	前年標準価格 23,700 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 狭隘な道路も多く見られる既存の住宅地域で、地域要因の変動は特にない。									
	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		[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-		[ ] 100		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		
公示価格 円/㎡		-		[ ] 100		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		
②変動率	年間	-5.5%	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
養父（県） - 2	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	1,660,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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		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	養父市八鹿町宿南字花ノ木1759番				②地積 (㎡)	161	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) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 130 m、北 180 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4 m市道	交通 J R 八鹿駅 北 2.9 km	法令 (都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	西は J R 山陰本線軌道、東は国道 3 1 2 号に挟まれた在来集落地域で、地域要因の変化はなく今後も現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね養父市及び隣接市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ほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。市街地からやや離れた既存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	市中心部よりやや遠い在来の集落地域にあつては貸家需要がなく、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ので収益価格は試算出来なかった。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。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地から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 <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 -2.0	
	標準地番号 養父 - 2	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 120.7 ]	[ 98.0 ] / 100	10,200		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/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +13.0		
	朝来（県） - 4	[ 95.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 112.2 ]	[ 98.0 ] / 100	10,600		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 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 価格形成要因の	[一般的要因] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され6次産業化の推進、農地の流動化等により地方創生を掲げ地域経済の活性化に取り組んでいる。							
	前年標準価格 10,600 円/㎡			[地域要因] 既存の集落地域では、需要者は地元地縁者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 -2.8 %	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) 田中不動産鑑定. Row 1: 養父（県）, 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, 1,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,200 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, 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. Content: 養父市大屋町加保字谷口471番, 185, 都計外 (その他) 土砂災害区域.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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, ②標準的使用, ⑥主要な交通施設との接近の状況, 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. Content: 東 0m, 西 25m, 南 50m, 北 80m, 戸建住宅地, 間口 約 10.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 4.5m 市道, 交通施設 JR八鹿駅 南西 16.5km, 法令規制 都計外 土砂災害区域.

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. Content: 戸建住宅地, ない, 取引事例比較法, 比準価格 6,200 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/㎡.

Table with 2 columns: (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. Content: 同一需給圏は、概ね養父市及びその周辺市町の集落地域。需要者は圏内の居住者を中心で、集落地域という特性から圏外からの転入者は極めて少ない。近年は人口減少や少子高齢化の進行等を背景に土地需要は減退傾向が持続している。地域特性から不動産取引はほとんどなく、また、取引がある場合においても地積等の画地条件も様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたい。付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は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、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。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。

Table with 9 columns: (8) 規準とした価格, 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 (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.

Table with 9 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 (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の変動状況, 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, ②変動率. Content: 前年標準価格 6,500円/㎡, 前年標準価格 6,500円/㎡, 年間 -4.6%, 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 養父 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,000 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.

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

鑑定評価書（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) 田中不動産鑑定. Row 1: 養父（県）, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機. Row 2: 養父（県）, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機. Includes a red seal (印).

鑑定評価額: 1,930,000 円, 1㎡当たりの価格: 5,800 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: 1.0 倍. (2) 実地調査日: 平成 30年 7月 1日, (5) 価格の種類: 正常価格. (3) 鑑定評価の条件: 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 養父市建屋字下筋5 1 2番. ②地積 (㎡): 332. ⑨法令上の規制等: 都計外. ③形状: 1:2. ④敷地の利用の現況: 住宅 W2. ⑤周辺の土地の利用の状況: 中規模の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ農村集落地域. ⑥接面道路の状況: 西6m市道. ⑦供給処理施設状況: 水道 下水. ⑧主要な交通施設との接近の状況: JR養父 15.5km. (その他) 土砂災害警戒区域.

(2) 近隣地域. ①範囲: 東 40m、西 40m、南 150m、北 170m. ②標準的使用: 戸建住宅地. ③標準的画地の形状等: 間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 350 ㎡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: 6m 市道. 交通施設: JR養父駅 南西 15.5km. 法令規制: 都計外 土砂災害警戒区域. ⑤地域要因の将来予測: 旧村の中心的集落であったが、近年はその機能は薄れており、当面は現状類似の状態が続くものと見られる。人口減少等を背景に土地需要の減退が続いており、地価は弱含みで推移するものと予測される。

(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 5,800 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、概ね養父市及びその周辺市町の集落地域。需要者は圏内の居住者を中心で、集落地域という特性から圏外からの転入者は極めて少ない。近年は人口減少や少子高齢化の進行等を背景に土地需要は減退傾向が持続している。地域特性から不動産取引はほとんどなく、また、取引がある場合においても地積等の画地条件が様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたい。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は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、指定基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。

(8) 規準価格. ①代表標準地 標準地番号: 標準地. ②時点修正: -. ③標準化補正: [ ] / 100. ④地域要因の比較: 100. ⑤個別的要因の比較: [ ] / 100. 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).

(9) 指定基準地からの検討. ①指定基準地番号: 養父（県） - 3. ②時点修正: [ 95.4 ] / 100. ③標準化補正: [ 100 ] / [ 100 ]. ④地域要因の比較: 100. ⑤個別的要因の比較: [ 100 ] / 100. ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 5,810. ⑦内訳: 標準化補正 (街路 交通 環境 画地 行政 その他).

(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: 6,100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. 標準地番号: -. 公示価格: 円/㎡. ②変動率: 年間 -4.9%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
養父（県） -6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印

鑑定評価額	5,790,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		養父市大谷字サアリ 1 9 5 番 1				②地積 (㎡)	391	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		
	不整形 1.5:1	住宅 W2	国道沿いに中規模一般住宅、店舗等が混在する地域	南10.5m国道	水道、下水	J R 八鹿 10km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 230 m、西 100 m、南 40 m、北 60 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		400 ㎡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	10.5m国道	交通施設	J R 八鹿駅西方 10km	法令規制	都計外 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から離れた国道沿道に店舗も散見される集落地域であり、新規の店舗出店等の動きも見られず、今後も現状類似の状況で衰退的に推移し、地価も下落傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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	同一需給圏は概ね養父市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。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みであり、特に集落地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	市中心部から離れた国道沿道に店舗も散見される集落地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	街路 0.0 地域要因 -17.0
	標準地番号 養父 -2		[ 98.5 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 83.4 ]	[ 99.0 ]	14,800	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	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 朝来 (県) -4		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 -10.0
	前年指定基準地の価格 12,700 円/㎡		[ 95.3 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 80.7 ]	[ 99.0 ]	14,800	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	
(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 15,800 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。					
	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/㎡			[地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。					
	②変動率 年間 -6.3 % 半年間 %			[個別] 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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
養父（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	5,530,000 円		1㎡当たりの価格	14,100 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19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		養父市養父市場字町並493番外				②地積 (㎡)	392	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 110 m、南 80 m、北 120 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 35.0 m、規模		420㎡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養父駅北方2 km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	過去には中心的集落として店舗も立地する状況であったが、新規の店舗出店等の動きは見られず、奥行長大の画地が多いことも相俟って需要は低調で、衰退的に推移し、地価も下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね養父市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。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みである。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地権者に限定された恩恵的な取引も多く、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	旧来からの既成住宅地域に位置し、賃貸需要が見込めず、また、合理的な賃貸市場も成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	街路	0.0	街路	-9.0
	標準地番号 養父 -2	[ 98.5 ]	100	100	[ 101.0 ]	14,200		交通	0.0	交通	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 養父（県） -1	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	環境	0.0	環境	-2.0
	前年指定基準地の価格 23,700 円/㎡	[ 94.5 ]	100	100	[ 101.0 ]	14,200		画地	0.0	行政	0.0
(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 15,000 円/㎡	③価格形成要因の [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。 [個別] 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	-6.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
養父（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印
鑑定評価額	1,180,000 円		1㎡当たりの価格	6,050 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19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	養父市小路頃字オノ木3番1				②地積 (㎡)	195	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現況	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)	
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が集まっている農村集落地域	南西5m市道	水道、下水	J R八鹿 20.5km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 160 m、南 50 m、北 270 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230㎡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 m市道	交通施設	J R八鹿駅西方 20.5 km	法令 都計外 規制
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から遠く離れた集落地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,050 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	同一需給圏は概ね養父市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。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みであり、特に集落地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	市中心部から遠く離れた集落地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	標準地番号 養父 -2	[ 98.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	6,060	標準化補正	交通 0.0	交通 +18.0	
	公示価格 12,700 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 206.3 ]	100		環境 0.0	環境 +90.0		
							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 養父（県） -3	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
	前年指定基準地の価格 6,500 円/㎡	[ 95.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	6,080	標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0	
		100	[ 100.0 ]	[ 102.0 ]	100		環境 0.0	環境 0.0		
							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0			
(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 6,500 円/㎡	③価格形成要因の変動状況 [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。 [個別] 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 -6.9 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
養父（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	1,750,000 円		1㎡当たりの価格	8,400 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19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	養父市福定字家ノ上55番1外				②地積 (㎡)	208	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 140 m、西 150 m、南 80 m、北 40 m		②標準的使用	民宿住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		230㎡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	8 m 県道	交通施設	J R 八鹿駅西方 2.5 km	法令規制	都計外 土砂災害区域		
(3) 最有効使用の判定	民宿住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,400 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	同一需給圏は概ね養父市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個人や法人等であり、圏外からの転入は少ない。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みであり、民宿業も利用客の減少や後継者不足等から廃業が目立つ状況である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	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 -12.0 交通 +24.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2	[ 98.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	8,370					
(9) 指定基準地の検討	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 -5.0 交通 +25.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	朝来（県） -4	[ 95.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	8,420					
(10) 対象基準地の検討	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 9,000 円/㎡	②変動率 年間 -6.7% 半年間 %		③価格形成要因の [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、宅地需要は低調である。 [個別] 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/㎡										

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) 田中不動産鑑定. Row 1: 養父（県）, 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, 3,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30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 (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

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. Row 2: 養父（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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,000 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) 倍率

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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
養父（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	5,060,000 円		1㎡当たりの価格	22,900 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19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	養父市関宮字桜ヶ坪374番5				②地積 (㎡)	221	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 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13.5m国道	交通施設	J R八鹿駅西方14.5km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,900 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	同一需給圏は概ね養父市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の個人事業者等である。同一需給圏内においては、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等を背景に立地に優る一部の地域を除き商業地需要は減退しており、特に当該地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、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	収益目的での取引はほぼ皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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 養父 5-1	[ 97.8 ]	100	100	[ 103.0 ]	23,000	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 -1.0 交通 +14.0 環境 +82.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	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 24,500 円/㎡	③価格変動要因の [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 当該地域においては特に地域経済の低迷及び人口減少等が顕著であり、商業地需要は低調である。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						
	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 -6.5% 半年間 %							