

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,400 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, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

Table with 8 columns: (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. Includes sub-tables for price comparison and market characteristics.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes sub-tables for price comparison and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,000 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 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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 西脇（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,300 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 20,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性, (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) ⑧公示価格, (9) ⑨指定基準地からの検討, (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) ⑧公示価格, (9) ⑨指定基準地からの検討, (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
西脇（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	2,820,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	西脇市中畑町字滝ノカタ426番3外				②地積 (㎡)	328	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						
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が見られる農地の多い住宅地域	北西10.7m県道、南西側道	水道 下水	J R日本へそ公園 4.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 115 m、南 120 m、北 60 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 24.0 m、規模 340 ㎡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	10.7m県道	交通施設	J R日本へそ公園駅 北東方 4.3km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測される。地域の衰退傾向は継続しており、地価は下落傾向にあると予測する。										
(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	8,600 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の農家住宅が多く見られる住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する人が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅を中心とする住宅地域にて、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格を試算しなかった。当該地域は自己所有目的に取引される既成住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 -5.0 交通 -2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	多可 -2		[99.3] 100	100 [100]	100 [116.4]	[101.0] 100	8,570					
(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 -6.0 交通 +10.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西脇（県） - 6	[99.3] 100	100 [100]	100 [155.1]	[101.0] 100	8,660						
(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		③変動状況		[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、宅地需要は弱い状態である。							
	前年標準価格 8,650 円/㎡		[地域要因]		地域要因の格別の変動はない。当該地域は農家住宅が多く見られる地域にて、地価は下落傾向で推移している。							
	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 □代表標準地 □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 -0.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
西脇（県） - 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	17,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	西脇市和布町字出嶋164番2				②地積 (㎡)	1,225	⑨法令上の規制等	準工 (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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 75m、南 45m、北 40m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,200㎡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 3.5m市道	交通施設	JR新西脇駅 北西方 600m	法令規制	準工 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	20,400 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の中小事業者及び個人等であり、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅、倉庫、駐車場等が見られる住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は依然下落傾向で推移すると予測する。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西脇 - 5	②時点修正	[99.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [110.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,500	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 -6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 2	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [184.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,300	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 -9.0 環境 +93.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	37,400 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 前年標準価格 20,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、依然宅地需要は弱い状態である。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。従来からの住工混在地域にて、当該地域の地価は依然下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-1.4%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	3,070,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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						倍率種別

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	西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7				②地積 (㎡)	231	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 120 m、西 90 m、南 65 m、北 60 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.3 m県道			
	④地域的要因の将来予測	西脇市郊外の都市計画区域外にあり、当該地域に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。人口の減少に伴い今後も地価は弱含みで推移するものと予測する。			交通施設	J R黒田庄駅 北東方 530m	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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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、西脇市及び隣接市町の郊外に広がる既成の集落地域。需要者の中心は黒田庄町内の居住者で、一部隣接市町からの転入者が見られる程度。岡地区は黒田庄町内では比較的利便性が良いものの、一般に集落地域内の住宅は敬遠される傾向が強い。地場産業の衰退や少子高齢化も影響し需要は依然低迷しており、隣接市と比較しても価格水準は低調。地縁の先行性が強く取引自体が少なく、画地規模等も様々で需要の中心となる価格帯は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	西脇市郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(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 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 -1.0 交通 -13.0 環境 +39.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	多可 -1	[98.6] 100	100 [100]	100 [123.3]	[100] 100	13,300						
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口の減少、少子高齢化が進む。商業施設に近く利便性の良い市街地西部に需要が認められる。郊外の地価は住商共に下落傾向が継続。								
	前年標準価格 13,400 円/㎡			[地域要因] 西脇市郊外にあり、地場産業の衰退や周辺人口の減少、高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。								
	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 □代表標準地 □標準地			[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										
-		年間	-0.7 %	半年間	%							
公示価格 円/㎡												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	8,450 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	西脇市黒田庄町黒田字南ノ内360番3				②地積 (㎡)	486	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	J R 本黒田 600m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 150 m、南 50 m、北 80 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 18.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性	特記事項	街路	4.5 m市道	交通施設	J R 本黒田駅 南東方 600m	法令規制	都計外						
	⑤地域要因の将来予測	西脇市郊外の都市計画区域外にあり、当該地域に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。人口の減少に伴い今後も地価は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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,450 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
	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、西脇市及び隣接市町の郊外に広がる農家集落地域。需要者の中心は黒田庄町内の居住者で、僅かに隣接市町からの転入者が見られる程度である。また、需要を喚起するような宅地開発は皆無で、地場産業の衰退や少子高齢化も影響し需要は長期的に低迷しており、隣接市と比較しても価格水準は低調。地縁的先行性が強く取引自体が少なく、画地規模等も様々で需要の中心となる価格帯は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	西脇市郊外の農家集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
	多可 - 2	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [116.4]	[100] / 100	8,490	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 -11.0	交通 +27.0	環境 +3.0	その他 0.0
(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	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			
	西脇（県） - 6	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [160.0]	[100] / 100	8,320	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 -1.0	交通 +1.0	環境 +60.0	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	③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口の減少、少子高齢化が進む。商業施設に近く利便性の良い市街地西部に需要が認められる。郊外の地価は住商共に下落傾向が継続。													
	■継続 □新規	前年標準価格	8,500 円/㎡			[地域要因]	西脇市郊外にあり、地場産業の衰退や周辺人口の減少、高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。										
	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	□代表標準地 □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	-0.6 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
西脇（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	西脇市上野字東谷82番2外				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	1住居 (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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 100m、南 50m、北 40m				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 15.0m、奥行 約 21.0m、規模 315㎡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	1.2m市道	交通施設	JR新西脇駅 北東方 1.6km	法令規制	1住居 (60,200)		
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,600 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接並びに近接市町の商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の中小事業者が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、自用目的の取引が多く見られる地域であることから、市場における取引事例から求めた比準価格は、市場の実態を反映する価格として重要である。一方、賃貸物件も見られることから、本件評価においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 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 +3.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	西脇 5-1		[99.8] 100	100 [100]	100 [114.4]	[100] 100	46,200				
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0	
	小野（県） 5-1	[100] 100	100 [100]	100 [167.0]	[100] 100	46,800					
(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	[一般的要因] 西脇市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、依然宅地需要は弱い状態である。							
	■継続 □新規			[地域要因] 低層店舗、共同住宅等が見られる地域にて、需要はやや弱い傾向にある。							
	前年標準価格 46,700 円/㎡			[個別的要因] 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		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 西脇（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (112,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.