

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
新温泉（県） - 1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	5,640,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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 3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 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美方郡新温泉町浜坂字秋葉台320番31				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m町道	水道 下水	J R 浜坂 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 10 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m町道	交通施設	J R 浜坂駅 南東 1.3km	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	成熟した既存住宅地域で特に変動要因はなく、当面現状の住環境を維持するものと予測される。人口減少や高齢化の進行等一般的要因を反映し、今後中古住宅の供給が増加すると見込まれ、地価は弱含みと予測する。									
(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	31,000 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	同一需給圏は新温泉町を中心とした周辺市町の既存住宅地域の存する圏域と判定した。典型的な需要者は圏域内の居住者、地縁・血縁者、勤務先がある者が大半である。人口の減少や高齢化の進行、さらには地場産業の停滞等の影響のほか、新たな開発等も殆ど見られず、低金利等を背景とした住宅建築促進政策の効果も薄い。地縁の選好性が強いうえ、少子高齢化の影響で取引自体が少なく、規模等もまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にアパート等の収益物件は見受けられず、自用目的での取引が支配的である。賃料水準等把握が困難であり、収益還元法の適用は断念した。したがって、指定基準地等との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉 - 1		[ 97.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 124.0 ]	[ 100 ] 100	30,600				
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	新温泉（県） - 2	[ 94.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 84.8 ]	[ 100 ] 100	31,000					
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 地場産業の不振及び人口減少・高齢化等を背景に地域経済は低迷しており、宅地需要は全般的に弱含みである。						
	前年標準価格 円/㎡		[ 地域要因 ]		既存の中規模一般住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないが、一般的要因等により、今後中古住宅の供給増が予測される。						
	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 円/㎡										
	② 変動率 年間 % 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 伊原鑑定総合事務所. Includes address: 新温泉（県） -2 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,930,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 2日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18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

Main evaluation table with 10 sections: (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 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

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		
新温泉（県） - 3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	印

鑑定評価額	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 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 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美方郡新温泉町千原字前田619番1外				②地積 (㎡)	490	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) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 110 m、南 120 m、北 90 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 25.0 m、奥行 約 20.0 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	4 m町道	交通施設	J R 浜坂駅 南方 11km	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	町中心部から離れた旧街道沿いの集落地域であり、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	台形		0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 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	同一需給圏は概ね新温泉町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。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	集落地域に位置し、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) 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	+3.0		
	標準地番号 新温泉 - 2					8,010		交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	+13.0		
	豊岡（県） - 8					7,970		画地	+1.0		行政	0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0		
	前年標準価格 8,500 円/㎡							その他	0.0		その他	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-2 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	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	その他	0.0	地域要因	その他	0.0		
	標準地番号 -													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	② 変動率	年間	-5.9 %	半年間	%	③ 変動状況 [一般的要因] 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。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡												

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 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 31年 1月] 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 10 sections: (1) 所在地並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした公示価格, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
新温泉（県） - 5	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 12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	美方郡新温泉町湯字西稻負谷2 4 9番1				②地積 (㎡)	105	⑨法令上の規制等	都計外 国定公（普通）  (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					
	台形 1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ旅館街に近い住宅地域	南6m町道、背面道	水道 下水	J R 浜坂 10km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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、6 m 町道	交通施設	J R 浜坂駅 東 10km	法令規制	都計外 国定公（普通） 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	温泉街近傍の住宅地域で大きな変動要因はなく、現状類似の状況を概ね維持しつつ推移すると予測する。温泉入込数や宿泊客数は横ばいしないやや弱含みであり、人口減少等を背景に地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(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	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡			二方路	+1.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			形状	0.0				
	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	同一需給圏は概ね新温泉町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給も少なく、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進行等から、住宅地需要は低迷している。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る傾向が強いため、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	合理的な賃貸市場が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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新温泉 - 1	[ 97.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 104.0 ] 100	41,200					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -9.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	新温泉（県） - 2	[ 94.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 66.4 ]	[ 104.0 ] 100	41,200					
(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] 高齢化や人口減少が見られる地域も増えつつあり、需要は減退傾向にあり、地価は下落基調に推移している。						
	前年標準価格 43,500 円/㎡				[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。人口減少等一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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 -5.7 %	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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 新温泉 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,300 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 main 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.