

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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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 report table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and target land prices.

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） -2	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	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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	美方郡新温泉町諸寄字岡290番1				②地積 (㎡)	184	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 50 m、西 50 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路			
	④地域的要因の将来予測	概ね成熟した漁港近くの住宅地域であり、特に大きな変動要因は見られず、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、人口減少及び水産業の低迷等を背景に、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	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 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、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展等から、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た恵恵的な取引も存し、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	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域であり、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	0.0
	標準地番号 新温泉 -1	[97.5] 100	100 [101.0]	100 [145.0]	[102.0] 100	26,800		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	+33.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+1.0	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変動率	年間	-5.3 %	半年間	%	③変動状況 形成要因の	行政	0.0	その他	0.0	
	前年標準価格	28,300 円/㎡						その他	0.0			
	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	-5.3 %	半年間	%							
	<p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>											

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	[97.1] 100	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [116.4]	[<u>100</u>] 100	8,010		交通	0.0		交通	0.0	環境	+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	+1.0		
	豊岡（県） - 8	[96.8] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [114.1]	[<u>100</u>] 100	7,970		交通	0.0		交通	0.0	環境	+13.0
(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] 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。									
	前年標準価格	8,500 円/㎡		[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。									
	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。								
	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	-5.9 %	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 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) 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, usage, and valuation methods. Includes data for 美方郡新温泉町新谷字大庭 2 8 2 番 1.

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]	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		路線価又は倍率	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249番1				②地積 (㎡)	105	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		都計外国定公（普通） （その他） 土砂災害警戒区域											
(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	標準方位北、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	温泉街近隣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	二方路	+1.0	形状	0.0							
(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/㎡																
	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、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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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
(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 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		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	
(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				[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	-5.7 %	半年間	%															

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） 5-1	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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	59,000 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		路線価又は倍率	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本町1 2 3 6 番内				②地積 (㎡)	148	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 国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	店舗兼住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 150 ㎡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	6.5 m町道	交通施設	J R 浜坂 南東 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	湯村温泉中心部の商業地域で、温泉街特有の商業性が認められる。但馬地域における温泉街では城崎温泉ほどインバウンド需要が伸びておらず、入込み客数や宿泊者数は横ばいしないやや弱含みで、商業地の取引は少ない。												
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(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	70,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏は但馬一円の商業地域を包含する圏域と判定した。近隣地息は温泉街中心にあり、需要者は店舗・旅館等を営む地元の事業者が中心である。インバウンド需要の掘り起こしが十分でなく、温泉街の商業地需要は弱含み傾向にある。取引件数自体が少なく、規模・立地条件等の物件内容によって取引価格が様々であるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は温泉街の商業地域中心部に位置するが、自用の店舗併用住宅が支配的であり、中高層の事務所ビル等、収益性のある物件が見受けられず、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地からの検討を踏まえ、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、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 <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 新温泉 5-1	[97.3] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[63.6]}$	$\frac{[100]}{100}$	70,100		交通	0.0		交通	-1.0	環境	-37.0
(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		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通			交通		環境	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]		インバウンド効果により一部では温泉地への需要は高まりつつあるが、湯村温泉への波及効果は乏しい。								
	前年標準価格 74,400 円/㎡			[地域要因]		但馬地方の温泉地では城崎温泉に需要が集中しており、湯村温泉の商業地の需要は弱く、宿泊者数も横ばいしないやや減少傾向にある。								
	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			[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	-5.5 %	半年間	%									