

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
市川（県） - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	7,290,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡市川町甘地字里村148番6				② 地積 (㎡)	429	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					
	1.5:1	住宅W1	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南3m町道、西側道	水道	JR甘地700m					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 40m、西 70m、南 60m、北 70m			② 標準的使用	戸建住宅地					
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 18.0m、規模 450㎡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	3m町道	交通施設	JR甘地駅北700m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤ 地域要因の将来予測	市川町中心部に近い農家住宅を主体とする地域であり、街路条件にやや劣ることから、当面の間、現状のまま推移するものと予測される。また、地価は下落基調で推移するものと思料される。									
(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	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	17,000 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	同一需給圏は概ね市川町及び隣接市町内の住宅地域であり、需要者は圏内の地元に地縁性を有する居住者に限定される傾向にあり、圏外からの転入者はほとんどみられない。人口減少や少子高齢化が進展しており、特に農家集落地域を中心に土地需要は減退している。取引は少なく、取引がある場合においても取引の動機等は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しがたい。										
(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、指定基準地等との検討も踏まえ、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	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 +3.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 -10.0 その他 0.0
	標準地番号	福崎 - 3	[99.2] 100	100 [100]	100 [75.8]	[100] 100	17,000				
	公示価格	13,000 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 +1.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） - 23	[94.7] 100	100 [100]	100 [104.8]	[100] 100	17,000					
	前年指定基準地の価格	18,800 円/㎡									
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 市川町の人口減少率や高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移している。						
	前年標準価格 17,800 円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、街路条件が劣ることから、宅地需要は減退している。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -4.5%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (市川 (県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (株式会社尼信経営相談所), 氏名 (河内谷 順) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 10 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 25 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 multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
市川（県） - 3	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	3,800,000 円	1㎡当たりの価格	7,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26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	神崎郡市川町小畑字高所858番1外				②地積 (㎡)	543	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 50m、西 60m、南 70m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 22.0m、規模 550㎡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町道	交通施設	JR甘地駅北東 4.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域で変動要因はないが、地域はやや過疎化傾向にあり、将来も当面この状況が続くものと予測される。												
(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	7,000 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	同一需給圏は市川町・神河町を中心に神崎郡全域に位置する農家住宅を主とする既存の集落地域。需要者の大半は地縁関係に限定され、圏外からの転入者は殆どなく、需要は極めて脆弱である。一方、若年層の流出により、供給は過剰気味でそもそも市場の均衡からは程遠い状態にある。不動産取引の件数自体が少なく、地縁血縁者間の恩恵的取引や投売り状態の取引事案も見受けられ、中心となる価格帯は見出し難い状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引市場の実態を反映しており、その規範性は高いと判断した。周辺は過疎化傾向の農村集落地域であり賃貸住宅等は見られず、当然、収益力が指標となって取引価格が形成されている地域とは言えない。近隣地域内では自己使用目的の取引が大半であることから比準価格を採用し、同種の標準地等との均衡等にも留意のうえ鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (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			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(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			
	市川（県） - 2	[96.5] / 100	100 / [100]	100 / [117.8]	[100] / 100	7,040								
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は昨秋の消費税増税で冷や水を浴びせられ、コロナ禍で経済が機能不全を起こしている。地価への影響は未だ認められない。									
	前年標準価格 7,300 円/㎡				[地域要因] 農家住宅を主とする集落地域で、変動要因はないものの、地価は下落が続いている。									
	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 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 -4.1%	半年間 %											

鑑定評価書（令和2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, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 市川（県） 5-1 兵庫県 兵庫第6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月21日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年6月22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 multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (神崎郡市川町西川辺字的場451番2), (2) 地積 (376), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小売店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域), (6) 接面道路の状況 (東11m国道、背面道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 甘地 600m), (9) 法令上の規制等 (都計外), (2) ①範囲 (東 35m, 西 20m, 南 80m, 北 100m), ②標準的使用 (低層店舗併用住宅地), (3) 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 ほぼ長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特になし, 街路: 11m国道, 交通施設: J R 甘地駅 東 600m, 法令規制: 対象基準地と同じ), (5) ⑤地域要因の将来予測 (国道沿いに小売店舗、住宅等が混在する状況にあるが、現店舗の廃業等が生じれば、次の新規出店の可能性は限定的と予想する。かかる観点から商業地域としては衰退傾向で推移するものと思料する。), (3) ③最有効使用の判定 (低層店舗併用住宅地), (4) ④対象基準地の個別的要因 (二方路 0.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 28,700 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) ⑥市場の特性 (同一需給圏は同町及び隣接周辺市町内の広域的な範囲の商業地域であり、特に同町内の商業地域と価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、十分な集客力を有する立地は限られており、需要の濃淡に差異が見られこれらが拡大傾向にある。近隣地域は国道沿いにはあるものの周辺住民への日用品、サービス提供を主たる目的とし、市場競争力は弱い。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (国道沿いの商業地域であり、比準価格査定においては同町内及び姫路市北部郊外エリアの類似地域等より事例を収集して試算した。需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があると判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。), (8) ⑧規格外価格とした (代表標準地, 標準地, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 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), (9) ⑨指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 姫路（県） 5-16, 前年指定基準地の価格: 31,700 円/㎡, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡): 27,900, 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), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の前 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 29,800 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, 標準地番号, 公示価格, 変動率: 年間 -3.7%, 半年間 %), ③ 変動状況 (形成要因: [一般的要因] 地方都市内あり、収益性が見込める立地条件、施設は限定され、既存商店街やスポット的な商業地では総じて衰退傾向が顕著である。 [地域的要因] 国道沿いの商業地域であるが、特段の地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)