

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
神河（県） - 1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印

鑑定評価額	1,480,000 円	1㎡当たりの価格	5,200 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 14 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 6 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	神崎郡神河町越知字川井 3 7 4 番 1				②地積 (㎡)	285	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 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする山間部の集落地域で、変動要因はないが、地域は過疎化傾向にあり、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	5,200 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/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は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在来住宅地域。需要者の大半は農業従事者や地縁関係者に限定され、圏外からの転入者は殆どない。当地域は中心部から離れた山間部の集落地域であるため、都市部への人口流出等も見受けられ需要は弱い。不動産取引も少なく、事情含みの取引も見受けられ、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	衰退傾向にある山間部の集落地域で、賃貸市場は未熟である。収益を目的とした取引は無く、自己居住目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集することが出来ず 4 事例での試算となったが、市場参加者との適合性の観点からは現実の市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮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	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 0.0 環境 +91.0 行政 0.0 その他 0.0
	多可 - 2		[99.5] 100	100 [100]	100 [189.1]	[100] 100	5,180					
(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 +113.0 行政 0.0 その他 0.0	
	神河（県） - 3	[98.3] 100	100 [100]	100 [217.2]	[100] 100	5,200						
(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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向。神河町全体でも需要は弱含みだが、中でも縁辺部の需要不足は顕著である。								
	前年標準価格 5,250 円/㎡			[地域要因] 町立越知谷小学校が 2019 年度末で閉校となり、周辺地域の活力の低下が懸念される。								
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 □代表標準地 □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 -1.0 %	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, (株)兵庫不動産鑑定所. Row 1: 神河（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 塩住 直彦, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,600 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, [令和2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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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（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, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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 (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
神河（県） - 4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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10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	1.1 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	神崎郡神河町新野字西脇564番1				②地積 (㎡)	564	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 50 m、西 50 m、南 110 m、北 100 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 22.0 m、奥行 約 25.0 m、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	4.5m町道	交通施設	J R 寺前駅 南 1.2km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	10,800 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J R 播但線沿線の神河町及び周辺市町の集落地域。需要者は同一需給圏内での建替え・住み替え等を目的とする層が中心で、圏外からの転入者は少なく、地縁的取引が大部分を占める。圏内においては少子高齢化や都心回帰等の影響により、住宅需要は弱含みで推移している。なお、取引は親族間取引や個別性が強いものも多く見られ、中心となる価格帯は見出しにくい状態にある。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅や一般住宅等を主体とする地域で、経済合理的な賃貸市場が成り立ち難いと判断されるため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、同一町内の指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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	[] / 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
	前年指定基準地の価格 11,500 円/㎡	[98.3] / 100	100 / []	100 / [104.9]	[100] / 100	10,800					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 少子高齢化や都市部への人口流出により、地方の農家集落地域の需要は停滞しており、地価は弱含みで推移している。							
	前年標準価格 11,000 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は見られないが、農家集落にあって需要は弱く地価は弱含みで推移している。							
	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		② 変動率									
公示価格		年間	-1.8 %	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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 神河（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,800 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location, area, usage, market characteristics, and price adjustments. Section 10 includes a table for price change rates (変動率) for annual and semi-annual periods.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (神河(県) -6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (氏名), ミント不動産鑑定 (不動産鑑定士 田中 君憲 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,900 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15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7月6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) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏を神河町及び周辺市町内の住宅地域等と判定した), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は自己居住目的の取引が中心である市場において), (8) 公示価格 (標準地, 公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (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, 1-2 基準地が共通地点, 2 変動状況)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
神河（県）5-1	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 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1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22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	神崎郡神河町粟賀町字道ノ下416番1				②地積 (㎡)	427	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					
	台形 1:1	店舗 W1	店舗を主として公共公益施設も見られる路線商業地域	東12m国道	水道 下水	JR寺前 4.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層の沿道型店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.5m、奥行 約 21.0m、規模 430㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 1.2m 国道	交通施設	JR寺前駅 東 4.2km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗を主とする国道沿いの路線商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、将来的にも当面は現状を維持して推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の沿道型店舗地				(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	34,800 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	同一需給圏は神崎郡及び周辺市町の商業地域。需要者は圏内に地縁性を持つ法人や個人が中心で、圏域外からの需要者は少ない。当地域は幹線国道沿いに低層店舗を主として、公共公益施設等も見られる路線商業地域で、神河町の商業地域の中心的なエリアの一つであるが、人口減少、高齢化等の影響もあり、取引は少なく需要は引き続き弱含みで推移しており、商業地の取引の中心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	賃貸市場は未成熟で、自用目的の取引を主とする地域である等、収益還元法の適用は困難である。取引事例比較法は、市場参加者の意思決定過程において指標となる価格であり、いずれの事例も広幅員の道路に面する路線商業地の事例である等、規範性のある実証的な価格を得ることができた。以上より、比準価格を採用し、指定基準地との秤量的検討を十分に行った上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	① <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
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]					
	公示価格	[]	100	[]	[]						
	円/㎡	[]	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
	姫路（県）5-16	[]	100	[]	[]						
	前年指定基準地の価格	[97.8]	100	[]	[]	34,600					
	31,700 円/㎡	[]	100	[]	[]						
		100	[]	[]	[]						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		変動状況						
	前年標準価格 35,600 円/㎡		[]		[一般的要因] 企業収益は急速に減少しており、雇用情勢も弱い動きとなっている。企業の業況判断は、厳しさは残るものの改善の兆しが見られる。						
	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		[]		[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。						
	標準地番号 -		[]		[個別的要因] 特筆すべき変動はない。						
	公示価格 円/㎡		[]								
	②変動率	年間 -2.2%	半年間 %								