

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes details for 香美 ( 県 ) - 1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,500 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, (7) 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 reasoning 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) 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の検討.

鑑定評価書（令和3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 香美（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,200 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) 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 (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦, and a final section for ①-② and ③.

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		
香美（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	印

鑑定評価額	3,630,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	美方郡香美町小代区大谷184番2				②地積 (㎡)	349	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 40m、西 60m、南 50m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡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八鹿 38km	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	旧町中心部に位置する住宅地域であり、旧町の中心的機能の低下及び人口減少等により地域の衰退が顕著であり、今後も衰退的に推移し、地価も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	二方路		0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,400 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	同一需給圏は概ね香美町及び周辺市町の集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少等を背景に住宅地需要が弱含みの状況下において、特に集落地域では世帯分離等による需要も減少し、外部からの転入も見込み難く、需要は低調である。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	賃貸需要が見込めず、経済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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	新温泉	-2	[ 96.7 ]	100	100	[ 100 ]	10,400		交通	0.0	環境	-28.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	豊岡（県） - 8	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	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	8,800 円/㎡	[ 96.6 ]	100	100	[ 100 ]	10,500		交通	0.0	環境	-24.0	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	継続	前年標準価格	11,100 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	大幅な人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。						
	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	標準地番号	-				[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。					
	②変動率	年間	-6.3%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和3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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 香美（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,500 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, (7) [令和3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

Main evaluation 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) 規準とした価格, (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3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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes details for 香美（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,900 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3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 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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison Methods, Market Characteristics, etc.), (8) 規準とした価格 (Standardization, Comparison), (9) 指定基準地からの検討 (Designated 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).

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address details for 香美 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,600 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, (7) [令和 3 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

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		
香美（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	印

鑑定評価額	2,020,000 円	1㎡当たりの価格	3,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	美方郡香美町小代区秋岡1253番外				②地積 (㎡)	517	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 140 m、西 30 m、南 50 m、北 30 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 台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m町道	交通施設	J R 八鹿 43km	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	町中心部から遠く離れた山間の集落地域であり、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	二方路	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,900 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	同一需給圏は概ね香美町及び周辺市町の集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少等を背景に住宅地需要が弱含みの状況下において、特に集落地域では世帯分離等による需要も減少し、外部からの転入も見込み難く、需要は低調である。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	賃貸需要が見込めず、経済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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。尚、規準とすべき適切な標準地及び指定基準地が存しないため、標準地及び指定基準地との検討は断念した。													
(8) 規準とした価格	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 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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(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] 大幅な人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。										
	前年標準価格 4,100 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 - 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	-4.9 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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 details for 香美 (県) 5-1 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和3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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (美方郡香美町香住区香住字真新場881番1内), ②地積 (763), ⑨法令上の規制等 ((都)(70,200)).

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東150m, 西110m, 南80m, 北50m), ②標準的使用 (低層店舗地), ③標準的画地の形状等 (間口約40.0m, 奥行約20.0m, 規模800㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (過去には近くに町役場が移転し、ICも新設され、香美町の商業中心として発展していくことが期待されていたが、近年は新規の店舗出店等商業地域の広がりにはほぼ見られず、地価は下落傾向で推移するものと予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 +5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

(6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね但馬全域の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や広域的に事業展開している法人等である。同一需給圏内においては、背後人口の減少や消費行動範囲の変化による地域内消費の縮小等を背景に商業地需要は弱含みであり、特に香美町においては大幅な人口減少等を背景に需要は限定的である。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、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: 収益目的での取引はほぼ皆無であり、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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、代表標準地及び指定標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。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格 (代表標準地 香美 5-1, 公示価格 39,000 円/㎡), ②時点修正 [97.3/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/82.0], ⑤個別的要因の比較 [105.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (48,600), 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).

Table with 10 columns: (9) 指定標準地 (豊岡 (県) 5-4, 前年指定標準地の価格 42,400 円/㎡), ②時点修正 [93.9/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/85.6], ⑤個別的要因の比較 [105.0/100], ⑥対象基準地の比準価格 (48,800), 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).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 52,500 円/㎡, ②変動率 年間 -7.0%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 大幅な人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。; 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、商業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。)