

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
上郡（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	6,850,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	19,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	赤穂郡上郡町上郡字丸尾上ミ470番2				②地積 (㎡)	298	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (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	J R 上郡 1.5km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 上郡駅北東 1.5km	法令規制	1 中専 (60, 150)
(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	23,000 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	同一需給圏は上郡町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。千種川西側に位置する市街地周辺では小規模分譲開発による住宅地供給が散見されるが、圏内は既成住宅地域が中心であり、人口動態や地域経済の低迷により、圏内の住宅地需給は全般的に弱含みである。類似性がある取引件数自体が少なく、取引規模も様々であるため需要の中心価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既成住宅地であり、収益物件は皆無であり、賃貸市場が未成熟で経済合理的な賃貸事業が成り立たないため収益還元法の適用は断念した。近隣地域や周辺類似地域においては自用目的の取引が多く、類似性の高い取引事例を選択しているため、比準価格は信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用し、下記代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 -2.0 交通 +4.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上郡 - 3	公示価格 21,100 円/㎡	[97.2] 100	100 [101.0]	100 [88.7]	[100] 100	22,900		
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	佐用（県） - 1	前年指定基準地の価格 20,600 円/㎡	[98.5] 100	100 [100]	100 [88.1]	[100] 100	23,000		
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	24,300 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 高齢化率は40%を超え、人口減少による過疎化も相まり、地方経済は低迷しており、先行き不透明感が存する。			
	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	-			[地域要因] 利便施設等が徐々に他地域へ移転したり、統廃合されているため、居住性が年々低下している。			
	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	-5.3%	半年間	%				

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
上郡（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	6,590,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	赤穂郡上郡町井上字中道168番5				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	2中専 (60,150) (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	住宅 W2	在来住宅と新興住宅が混在する一般住宅地域	南西5m町道	水道 下水	J R 上郡 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 10 m、北 20 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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 5 m 町道	交通施設	J R 上郡駅北 1.3km	法令規制	2中専 (60,150)		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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	同一需給圏は上郡町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。千種川西側に位置する市街地周辺では小規模分譲開発による住宅地供給が散見されるが、人口動態や地域経済の低迷により、圏内の住宅地需給は全般的に弱気みである。圏内における取引件数は少ないものの、需要の中心となる土地の価格帯は500万～1,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅が見られるが、投資目的の物件は皆無であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たないため、収益還元法の適用は断念した。近隣地域や周辺類似地域においては自己使用目的の取引が中心であるため、類似性のある取引事例を採用して求められた比準価格の信頼性は高い。よって、付近標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、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 type="checkbox"/> 標準地番号	<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 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 0.0 交通 +5.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,100 円/㎡	[97.9] / 100	100 [101.0]	100 [100.8]	[101.0] / 100	28,300				
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	佐用（県） - 1	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	20,600 円/㎡	[98.5] / 100	100 [100]	100 [72.1]	[101.0] / 100	28,400				
(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		前年標準価格		29,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 【一般的要因】 高齢化率は40%を超え、人口減少による過疎化も相まり、地方経済は低迷しており、先行き不透明感が存する。 【地域要因】 隣接地域において町立の認定こども園が開園した。居住環境の改善が期待される。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	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 <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	-2.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 2: 上郡（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,500 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, [令和4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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね上郡町及び周辺市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し圏外からの転入者は少ない。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 農家住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく且つ公法上の規制により賃貸住宅の建設を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 規準価格, 標準化補正

Table with 10 columns: (9) 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, ⑦内訳, 指定基準地からの検討, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因

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
上郡（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	3,230,000 円	1㎡当たりの価格	8,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	赤穂郡上郡町野桑字中河原1192番				②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等	都計外 (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						
	1.5:1	住宅W2	県道沿いに農家住宅のほか、店舗等も混在する住宅地域	南東12m県道、背面道	水道 下水	JR上郡 6.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 150m、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 24.0m、奥行 約 16.0m、規模 385㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	JR上郡駅北東 6.4km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(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	8,500 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	同一需給圏は概ね上郡町及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。町縁辺部の在来集落地域にあっては少子化、過疎化が進行しており、需要者は世帯分離による分家住宅や農業従事者等が中心で、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町中心部より遠い集落地域においては貸家需要が無く、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、付近標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	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 -6.0 交通 +1.0 環境 +19.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 上郡 - 4	[97.8] 100	100 [100]	100 [107.3]	[100] 100	8,500						
(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 +1.0 交通 +7.0 環境 +25.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	相生（県） - 5	[96.5] 100	100 [102.0]	100 [128.3]	[100] 100	8,480						
(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 価格変動要因		[一般的要因] 高齢化率は40%を超え、人口減少による過疎化も相まり、地方経済は低迷しており、先行き不透明感が存する。							
	前年標準価格 8,900 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動は認められないが、集落外部の住宅化の進行に伴い競争力は低下している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -									
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4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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 上郡（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,100 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4年1月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.