別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
上郡（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
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	6,620,000 円	１㎡当たりの価格	22,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	18,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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
	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中専（60,150）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m町道	水道 下水	ＪＲ上郡 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			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　６ｍ町道	交通施設	ＪＲ上郡駅北東方 1.5km	法令規制	１中専(60,150)
	⑤地域要因の将来予測	地域内に大きな変動要因は無いため、当面は現状の住環境が維持されるものと予測する。また、小学校区として人気が無い川東地区に位置するため、地価は大きな下落傾向が今後も続くものと思料する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　22,200　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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　上郡　－3	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	地域要因
	公示価格　20,400　円／㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [89.7]	[100] / 100	22,100		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	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -12.0 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　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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　20,300　円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [91.1]	[100] / 100	22,200		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	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　23,000 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　円／㎡ ②変動率　年間　-3.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［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］　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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
上郡（県）　－２　宅地-1

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
上郡（県）	－2	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　田中千裕

鑑定評価額	6,480,000 円	１㎡当たりの価格	27,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	22,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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
	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	２中専（60,150）（その他）
	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	ＪＲ上郡 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ			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 ５ｍ町道	交通施設	ＪＲ上郡駅北方 1.3km	法令規制 ２中専(60,150)
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域で、当地域に影響を与える積極的な地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、弱含み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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,800　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	同一需給圏は上郡町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。街路条件や利便性の良い駅周辺の区画整理済地区や新規分譲地と比較して既存の住宅地域に対する需要は弱く、土地の選別化が顕著になりつつある。地域における需要の中心価格帯は、土地は規模により様々であるが２００㎡程度で６００万円程度、新築の戸建物件は２，０００～２，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、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。一方、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ことから、取引価格に基づく市場性を反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　上郡　－2	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	地域要因
	公示価格　28,200　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [99.8]	[101.0] / 100	27,800		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	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -5.0 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　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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　20,300　円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [74.1]	[101.0] / 100	27,500		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	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　28,300 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　円／㎡ ②変動率　年間　-1.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　高齢化率は４０％を超えており、人口減少、過疎化による地域活力の低下、地域経済の低迷が見られる。 ［地域要因］　地域要因の変動は特にないが、一般的要因等の影響を受けて地価は下落基調で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
上郡（県）　－４　宅地-1

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
上郡（県）	－4	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　田中千裕

鑑定評価額	3,150,000 円	１㎡当たりの価格	8,300 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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
	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
	1.5:1	住宅 Ｗ２	県道沿いに農家住宅のほかに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　24.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　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上郡駅北東方 6.4km	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	上郡町と播磨科学公園都市とを結ぶ県道上郡末広線沿いの在来集落地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特にないが、過疎化等による地域経済の低迷の影響もあり地価は継続して下落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　8,300　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。人口減少、高齢化が著しい町縁辺部の在来集落地域にあっては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	町中心部より遠い在来集落地域においては貸家需要が無く、経済合理的に戸建住宅の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、地価公示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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　上郡　－4	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	地域要因
	公示価格　9,000　円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [106.4]	[100] / 100	8,310		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	街路 -6.0 交通 +1.0 環境 +18.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　たつの（県）　－ 9	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　11,600　円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [137.3]	[100] / 100	8,310		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	街路 -4.0 交通 0.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,500 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　円／㎡ ②変動率　年間　-2.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　高齢化率は４０％を超えており、人口減少、過疎化による地域活力の低下、地域経済の低迷が見られる。 ［地域要因］　過疎が進む在来集落地域では、需要者はごく限られた地元地縁者が大半であることから宅地需要は少なく地価は下落基調で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
上郡（県） 5－1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
上郡（県） 5－1	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　小畑　敬重

鑑定評価額	4,200,000 円	１㎡当たりの価格	45,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	36,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	赤穂郡上郡町駅前１７７番外			②地積（㎡）	92（　）	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	近商（80,300）（その他）
	1:1.5	店舗兼住宅 Ｗ３	低層の店舗兼住宅等が見られる駅に近い商業地域	北西19m県道	水道 下水	ＪＲ上郡 100m	
(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　10ｍ、南　25ｍ、北　25ｍ			②標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　95　㎡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	１９ｍ県道	交通施設	ＪＲ上郡駅北東方 100m
		法令規制	近商(80,300)				
	⑤地域要因の将来予測	上郡駅前の区画整理地区であり、利便性が良く住宅地としての需要も見込める地域であるが、少子高齢化等の影響による地域経済の低迷により地価は下落基調で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(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　45,600 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その周辺市町の商業地域及び商住混在地域。需要者は地元に地縁を有する個人又は法人である。駅前一等地で土地区画整理事業完了後、一定の土地有効利用が進んだが、周辺には未利用地や青空駐車場が未だ多く残り、店舗等の集積度はやや低い。一方で、駅徒歩圏の好立地、画地規模や総額面から住宅地としての需要も見込める地域である。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ取引規模等により様々で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	取引にあたっては投資採算性の観点より収益性に基づいて取引価格を決定することはなく、自己使用目的のものが中心で、賃貸市場の成熟の程度も低いことから収益価格は試算できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映した取引事例より試算されたもので、その信頼性は高い。以上から、比準価格を採用し、地価公示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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 上郡　5－1	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	
	公示価格 29,800 円／㎡	[98.4]/100	100/[100]	100/[64.5]	[100]/100	45,500	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 0.0 交通 -6.0 環境 -30.0 行政 -2.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 たつの（県） 5－3	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	
	前年指定基準地の価格 43,600 円／㎡	[99.1]/100	100/[100]	100/[95.1]	[100]/100	45,400	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 0.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,100 円／㎡			［一般的要因］ 人口減少等により地域経済は低迷しており、駅北区画整理地周辺では店舗の閉鎖も見られるが、新たな店舗出店も一部に見られる。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡			［地域要因］ 駅前という利便性から住宅地等としての利用も見込め用途の多様性が見られる。
	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。