

鑑定評価書（令和5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, 株式会社ミエコーカンテイ. Values include 佐用（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,200 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, [令和5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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
佐用（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	2,940,000 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29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	佐用郡佐用町佐用字間島田2852番11				②地積 (㎡)	128	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 110m、西 40m、南 30m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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	4m町道	交通施設	J R 佐用駅北方 340m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主として店舗等が混在する地域として熟成しており、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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	ない							
(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/㎡		(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	同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は地縁者である。圏外からの転入者は少ない。町内中心部に位置し、街路条件が劣り、古くからの既成住宅地域で空家が増加している。水害の及ぶ地域の住宅地需要は限定的である。取引が少なく、規模も様でないため需要の中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(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			
	前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [87.6]	[100] / 100	23,100								
(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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。										
	前年標準価格 23,400 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。										
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 5 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. Includes address details for 佐用 (県) and 兵庫第 7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 規格外の価格, (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.

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	
佐用（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	
鑑定評価額	4,570,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	佐用郡佐用町下徳久字上宿953番				②地積 (㎡)	466	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 60m、西 140m、南 20m、北 170m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 20.0m、規模 440㎡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	J R播磨徳久駅東方 700m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	特に大きな変動要因は見受けられず、今後も現状類似の状況で停滞的に推移するものと予測する。また、駅に程近いものの集落地域であることから選好性は低く、地価は今後も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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+11.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	0.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+30.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね佐用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。基準地の存する地域は旧南光町の中心部に位置するものの、旧町中心部の求心力はなく、また、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	周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込め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	街路	0.0	地域要因	街路	+11.0	
	公示価格	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [144.3]	[100] / 100	9,780			交通	0.0	交通	0.0	環境	+30.0
(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	地域要因	街路	+11.0	
	前年指定基準地の価格	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [55.6]	[100] / 100	9,890			交通	0.0	交通	-9.0	環境	-45.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況	[一般的要因] 人口減少や高齢化等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、建築資材の物価上昇の地価への影響に注視すべきである。									
	前年標準価格	10,100 円/㎡			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。集落地域においては需要者が限定的であり、一般的要因等とも相俟って、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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[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	年間	-3.0 %	半年間	%							
公示価格	円/㎡													

鑑定評価書（令和 5 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 details for 佐用（県） and 兵庫第 7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,800 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, (7) 倍率.

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) and (9) comparing prices and (10) for price change factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
佐用（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀

鑑定評価額	3,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	佐用郡佐用町上月字芦谷口596番4外				②地積 (㎡)	186	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LS2	大、中規模農家住宅、一般住宅、店舗が混在する地域	西4.5m町道	水道 下水	JR上月300m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 40m、北 55m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 12.0m、規模 190㎡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	JR上月駅北東方300m	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	上月駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化や地域経済情勢等により住宅需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、中高年層の住み替えや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、全体的に低調である。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大、中規模農家住宅、一般住宅、店舗が混在する地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。以上から、比準価格を採用し、地価公示代表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) 公示価格としての標準価格	① 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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号							交通	0.0		交通	+8.0	
	公示価格	[98.3]	100	100	[100]	17,000		環境	0.0		環境	+7.0	
	20,400 円/㎡	100	[101.0]	[116.7]	100			画地	+1.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	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	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	+5.0
	佐用（県） - 1							交通	0.0		交通	0.0	
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100]	17,500		環境	0.0		環境	+10.0	
	20,300 円/㎡	100	[100]	[115.5]	100			画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落は過疎化が著しく、需要は弱い。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 上月駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、少子高齢化、地域経済情勢等により需要は弱い状況である。								
	前年標準価格		17,800 円/㎡		[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 -3.4% 半年間 %										

鑑定評価書（令和5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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 佐用（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,500 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5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 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, (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	横山不動産鑑定事務所
佐用（県） - 9	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀

鑑定評価額	1,410,000 円	1㎡当たりの価格	6,950 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 14 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	佐用郡佐用町中島字河原田 1 1 2 2 番 4				②地積 (㎡)	203	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 155 m、西 110 m、南 90 m、北 95 m			②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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	9 m 県道	交通施設	J R 播磨徳久 1.5 km	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	背後に農地が広がる農家集落であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化や利便性が劣る地域性により住宅需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,950 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,980	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+4.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+12.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	-5.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、中高年層の住み替えや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、利便性の劣る農家集落では過疎化が進み、不動産の処分が困難な状況にある。中心価格帯は、画地規模が様々であることや、地縁者間での個別事情も含まれることがあるため見出し難い。													
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。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) 公示価格とした規準価格	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
	上郡 - 5	公示価格	[98.4] 100	100 [100]	100 [104.0]	[101.0] 100			交通	0.0	交通	+4.0		
(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	地域要因	街路	+1.0	
	宍粟（県） - 10	[98.2] 100	100 [100]	100 [79.6]	[101.0] 100	6,980		交通	0.0	交通	-5.0			
(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 □新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が加速し需要は弱い。										
	前年標準価格			7,200 円/㎡								[地域要因] 中心市街地から離れた農家集落であり、地域要因に大きな変動はないが、少子高齢化が進み需要は弱い状況である。		
	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 □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	-3.5 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 5 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 佐用 (県) and 兵庫第 7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,040,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,700 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率.

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.

鑑定評価書（令和 5 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: 佐用（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, 31,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,300 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. Includes values like 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 23 日, 令和 5 年 7 月 3 日, 正常価格, 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. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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. (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.