

鑑定評価書（平成 28 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, いそや不動産鑑定所. Row 1: 稲美（県） -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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. Includes values like 平成 28 年 7 月 1 日, 平成 28 年 7 月 5 日, 正常価格, 1.1 倍.

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) 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) 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	阪神アプレイザルサービス
稲美（県） -2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印
鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	加古郡稲美町六分一字相ノ山1209番689				②地積 (㎡)	105	⑨法令上の規制等	2低専 (60, 150)			
	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		(その他)				
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北東4m町道	水道 ガス 下水	J R 土山 2.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 100 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4m町道	交通施設	J R 土山駅 北東 2.8km	法令規制	2低専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、熟成した低層住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き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	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	56,300 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、主に稲美町及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。主な需要者の属性は町内及び隣接市町の居住者等が中心で、圏域外からの転入者は少ない。当該地域は町内の住宅団地としては早くに開発されており、中心部の新興住宅地に比して街路条件が悪く、住宅需要は依然としてやや弱含みである。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的規模の土地で500～700万円前後、新築の戸建住宅で2,000～2,500万円前後が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、画地規模の点等から市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また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ため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺では、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であるため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 +3.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	稲美 -2	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [111.3]	[100] 100	56,100					
(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 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 +4.0 交通 +3.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	播磨（県） -2	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [141.4]	[100] 100	56,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市場は改善しつつある。							
	継続	前年標準価格	57,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、国岡・国安地区等の新興住宅地と比べて街路条件が劣るため、依然として地価は弱含みである。							
	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		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いそや不動産鑑定所
稲美（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	23,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	加古郡稲美町森安宇矢辻2 2番 5				②地積 (㎡)	465	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (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 土山 3.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 250 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 25.0 m、規模 500 ㎡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	7 m町道	交通施設	J R 土山駅 北東 3.1km	法令規制	「調区」(60, 200)									
(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												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 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、稲美町及び隣接市町の郊外に広がる市街化調整区域内の既成の集落地域。需要者の中心は地元居住者で、地縁的嗜好性が強く圏外からの転入者は少ない。集落色の強い地域であるため、取引には個別的な諸事情が介在している場合も多く、画地規模もまちまちであることから、市場での中心となる価格水準は見出しにくい状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	稲美町郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	稲美 - 4	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [92.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,800	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 -5.0 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	22,100 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加古川（県） - 20	② 時点修正	[98.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [132.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,900	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 +31.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	32,000 円/㎡																
(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 24,200 円/㎡		③ 変動状況				[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化は進んでいる。住宅地の需要は土地区画整理事業による供給に集中している。									
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 稲美町郊外にあり、周辺人口の減少や高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。				[個別的要因] 地域内の標準的な住宅地で、個別的的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-1.2 %	半年間	%													