

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
加東（県） -1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印
鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 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 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	加東市上中宇高町25番15				②地積 (㎡)	184	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					
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅に、店舗も介在する住宅地域	西3.5m市道	水道 下水	J R 滝野 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 80 m、北 150 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 11.0 m、奥行 約 17.0 m、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	基準方位北 3.5m市道	交通施設	J R 滝野駅 南東 2km	法令 1 中専 (60, 150) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ほぼ成熟した戸建住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減または横ばい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 方位	0.0	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 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、おおむね加東市及び隣接市の住宅地域にわたる。需要者の中心は、加東市内の給与所得者や自営業者となっている。当該地域は、成熟した市街地周辺の既成住宅地域となっているため、変化も少なく、需給は比較的安定して推移している。土地は500万～800万円程度、新築住宅は2,000万～2,300万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、標準的な画地規模が小さいことなど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、経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格	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	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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 加東 -2					28,800					
	公示価格 37,900 円/㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [131.0]	[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		[一般的要因] 加東市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。 [地域要因] 成熟した市街地周辺の既成住宅地域として需給は比較的安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	29,000 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										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	基準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定
加東（県） -2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印
鑑定評価額	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 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	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加東市社字堂山399番14				②地積 (㎡)	126	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)						
	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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 50 m、南 70 m、北 120 m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.4 m市道						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	37,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	20,000 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、概ね加東市及びその隣接市の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその隣接市の居住者が大半を占める。市の中心部へも近い既成住宅地域ではあるが地域経済、不動産市況の低迷を反映し、需要は弱含みであると思料する。画地規模にもよるが土地は500万円から1,000万円程度、新築戸建は2,300万円から2,500万円程度の物件が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。近くに収益物件も見られるので、共同住宅を想定し収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低めに求められたものと思料する。本件鑑定評価においては、収益価格は参考にとどめ、代表標準地からの価格変動率等の検討を踏まえた上で、現実の市場性を反映する事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	加東 -2	②時点修正	[99.7] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[100]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{[100]}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,800	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,900 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{[]}$	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 38,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 地域経済に回復感がなく、不動産市況は低迷している。加東市では、年々高齢化率は上昇している。							
	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	■代表標準地 □標準地		標準地番号 加東 -2 公示価格 37,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。不動産市況等の低迷を反映し、当該地域の宅地に対する需要はやや弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-0.5%	半年間	-0.3%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定
加東（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	6,370,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加東市下鴨川字長畑 1 2 1 番				②地積 (㎡)	700	⑨法令上の規制等	都計外		
	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) 県立公（普通） 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W2	県道沿いに農家住宅が散在する農村地域	南西8m県道	水道 下水	J R 社町 15.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 200 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 22.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	J R 社町駅 北東 15.9km	法令規制	都計外 県立公（普通） 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いに農家住宅が散在する農村地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。									
(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	9,100 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、概ね加東市及びその隣接市の圏域に存する農家住宅地域等。需要者は、加東市及びその隣接市の居住者が大半を占める。旧来からの農家住宅地域で地縁的選好性が強く居住環境もやや劣り、需要は弱いと思考する。取引自体が少なく、取引にも個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的となっている。農家住宅を中心とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 -4.0 交通 +1.0 環境 +40.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加東 -7	[99.6] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[139.8]}$	$\frac{[100]}{100}$	9,120					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +45.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加東 -6	[98.5] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[147.8]}$	$\frac{[100]}{100}$	9,060					
(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] 地域経済に回復感がなく、不動産市況は低迷している。加東市では、年々高齢化率は上昇している。							
	前年標準価格 9,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。古くからの農家住宅地域で住環境がやや劣り、当該地域の宅地に対する需要は弱い。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %										

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: 加東（県） -4, 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, 5,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 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, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 18,000 円/㎡, 倍率種別

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
加東（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 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 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	35,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	加東市下滝野4丁目59番				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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市道	交通施設	J R 滝野駅 南西 400m	法令規制	1住居 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	42,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,500 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、おおむね加東市及び隣接市の住宅地域にわたる。需要者の中心は、加東市内の給与所得者や自営業者のほか他市町からの転入者も見られる。当該地域は、加古川右岸の区画整理された住宅地域であり、利便性に優れ、居住環境も比較的良好である。また、需給は比較的安定して推移している。新築住宅は2,500万~2,800万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。								

(8) 公示価格としての標準地	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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 加東 -2					42,900		交通 0.0	環境 0.0	交通 -11.0	環境 +1.0
	公示価格 37,900 円/㎡	[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 89.0]	[101.0 / 100]		画地 0.0	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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	加東市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。
	前年標準価格 43,100 円/㎡			[地域要因]	空地も散見されるが、区画整理された住宅地域として成熟しつつある。また、下落幅の縮小傾向が見られる。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 -	公示価格 円/㎡			
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定
加東（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印
鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 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 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	加東市吉井字カド262番9				②地積 (㎡)	370	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)					
	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 20 m、北 40 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 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北東 12.8km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を中心とする古くからの住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。												
(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	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	13,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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、概ね加東市及びその隣接市の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその隣接市の居住者が大半を占める。駅から離れた農家住宅を中心とする古くからの住宅地域で、居住環境がやや劣り、需要もやや弱いと思考する。取引自体が少なく、取引にも個性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は見出しづらい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。農家住宅を中心とする古くからの住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地	■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 -2.0		
	加東 -7	公示価格	[99.6]	100	100	[100]	13,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地	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 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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] 地域経済に回復感がなく、不動産市況は低迷している。加東市では、年々高齢化率は上昇している。									
	■継続 □新規	前年標準価格	13,600 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。農家住宅を中心とする古くからの住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。									
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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	-1.5 %	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
加東（県） - 7	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	3,740,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 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	加東市秋津字キヨノ沢921番1				②地積 (㎡)	353	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) (60, 200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 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 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m 県道	交通施設	J R 相野 南西 8.7 km	法令規制	(都) (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	角地 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 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、概ね加東市及び隣接市郊外の農家集落地域。需要者の中心は地元地縁者で隣接市からの転入者がごく少数見られる程度である。新規の宅地開発は皆無で、さらに少子高齢化も影響し需要は低調に推移している。地縁の先行性が強く取引自体が少なく、画地規模等もまちまちで需要の中心となる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	加東市郊外の農家集落地域で、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	加東 - 6	② 時点修正	[98.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [98.0]	④ 地域要因の比較	100 / [136.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,500	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 -3.0 交通 -1.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	14,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東（県） - 6	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [127.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,500	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 -1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,600 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		■継続 □新規		前年標準価格		10,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の									
	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		-		[一般的要因] 人口は微増傾向、高齢化は進んでいる。中心市街地の分譲地の価格水準は比較的維持されているが、郊外の住宅地の需要は極めて弱含み。 [地域要因] 加東市郊外にあり、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] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-0.9 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
加東（県） - 8	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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	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	加東市森字中筋794番2				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	(都) (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											
	1:1.5	住宅 L S 2	道路沿いに一般住宅のほか店舗も見られる住宅地域	東7m市道	水道 下水	J R 相野 11.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 20m、北 120m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	J R 相野駅 南西 11.9km	法令規制	(都) (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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,800 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、概ね加東市及び三木市、加西市、西脇市等周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同市居住者で、隣接市町からの転入者は少ない。旧町のほぼ中心部に位置するが、少子高齢化や地場産業の停滞等の影響のほか、需要を喚起するような開発等は見られず、需給は冷え込んだ状態が継続している。地縁的選好性が強い上、取引自体が少なく、規模等もまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成住宅地域で、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される。取引事例比較法を適用するにあたり、類似地域において信頼性のある取引事例を入手できた。一方、経済合理性のある賃貸住宅の経営は困難な地域と判断されるため、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を採用し、標準地及び指定標準地との検証の結果を踏まえ、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 標準地番号	加東 - 6	②時点修正	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [69.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,800	⑦内訳	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 -2.0 交通 0.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	14,200 円/㎡															
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	加東（県） - 2	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 / [181.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,800	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	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定標準地の価格	38,000 円/㎡															
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		21,400 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		-										
	②変動率		年間	-2.8%	半年間	%											
		③変動状況		<p>[一般的要因] 加東市の住宅地の地価は、人口減少・少子高齢化等の影響を受けて、需要が継続して下落傾向で推移している。</p> <p>[地域要因] 旧来からの住宅地域のため、当該地域内に地縁性をもつ居住者等による地元需要に限定される傾向にあり、地価は下落傾向が続いている。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

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: 加東（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 井本 季伸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 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, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加東市上中3丁目91番, ②地積 (㎡), 447, ⑨法令上の規制等, 準工 (60, 200) (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 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 市道, 交通施設, J R 滝野駅 南東 1.8km, 法令規制, 準工 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域周辺は区画整理された住工混在地域であるが、需要は低調である。当該地域に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (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 37,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 19,700 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね J R 加古川線沿線で加東市及び隣接市の住宅地域。需要者は加東市内の居住者が大半を占め、圏外からの転入は少数である。国道背後の住工混在地域で、市内の地縁者の需要は一部見られるものの、住宅地としての需要は低調な地域である。住宅用地以外は画地規模により総額は異なり、また取引事情も様々であることから、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。

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, 周辺には共同住宅も見られるが、近隣地域は戸建住宅からなる地域で自用目的の取引が中心となり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 加東 -5, ②時点修正, [99.6/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/122.2], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 37,700, 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 0.0, 交通 +1.0, 環境 +21.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 加東（県） -2, ②時点修正, [99.5/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/100.9], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 37,500, 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 -2.0, 環境 +4.0, 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, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 38,000 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 -1.1%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 人口は微増傾向、高齢化は進んでいる。中心市街地の分譲地の価格水準は比較的維持されているが、郊外の住宅地の需要は極めて弱含み。 [地域要因] 住工の混在する地域であるが、周辺には更地も散見される。需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
加東（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印
鑑定評価額	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	54,100 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 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加東市社字若ヶ谷1738番56				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 15 m、南 60 m、北 75 m			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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡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	11.3m市道	交通施設	J R 社町駅 東 3.7km	法令規制	1住居 (60,200)		
(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	55,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,200 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、おおむね加東市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者となっている。当該地域は、市内中心部を走行する旧国道沿いの近隣商業地域のため、幹線道路沿いの中規模商業施設への顧客の流出が続いており、商況はやや厳しい状況にある。したがって、需要はやや弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	小野 5-1	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [142.5]	[100] / 100	54,300		交通 0.0	交通 +2.0	環境 +37.0	行政 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 +2.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 +2.0	環境 +37.0	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 <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] 加東市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。							
	前年標準価格 54,400 円/㎡	[] / 100		[地域要因] 旧国道沿いの近隣商業地域のため、幹線道路沿いの中規模商業施設への顧客の流出が続いている。							
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	[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	[] / 100									
② 変動率	年間 -0.6 %	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
加東（県） 5-2	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	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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]	38,000 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	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	加東市上滝野 2 3 5 1 番				②地積 (㎡)	558	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 (80,200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 市道	交通施設	J R 滝野駅 南東 100m	法令規制	近商 (80,200)								
(3) 最有効使用の判定	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	47,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	26,200 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 J R 加古川線沿線で加東市及び隣接市の商業地域。需要者は加東市内の地縁者が大半を占め、圏外からの転入は少数である。J R 滝野駅に近いが商業繁華性は低く、住宅地へと徐々に純化の過程にある地域である。商売を前提とした取引自体が少なく、取引事情も様々であることから、需要の中心となる価格帯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	繁華性が低い駅近郊の商業地域内に存し近隣地域内には共同住宅が見られるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に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	① 代表標準地 標準地番号	加東 5-1	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [128.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	47,100	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 +12.0 交通 -8.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	60,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	小野（県） 5-1	② 時点修正	[101.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [164.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	46,900	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 +4.0 交通 -8.0 環境 +72.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	76,500 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		47,300 円/㎡		[一般的要因] 人口は微増傾向、高齢化は進んでいる。中心市街地の商業地の価格水準は比較的維持されているが、郊外の商業地の需要は弱含み。								
	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		-		[地域要因] 最寄駅近郊に位置するが、一部店舗が見られるのみで商業地としての繁華性は低い地域である。								
② 変動率		年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
加東（県） 5-3	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印
鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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 27年 1月] 路線価又は倍率	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	加東市天神字戸坂2番1				②地積 (㎡)	972	⑨法令上の規制等	(都) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 160 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 960 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.7 m 県道	交通施設	J R 相野駅 南西 12.8 km	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 不整形 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,400 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、概ね加東市及び隣接市町内の郊外幹線道路沿いの路線商業地域。需要者は、同一需給圏内に地縁を有する地元事業者やロードサイド店舗を展開している事業者である。商業施設の集積度の低い商業地に対しては、投資採算性とリスクの観点から新規出店に慎重な事業者も多く、当該地域においても需給関係は弱含みで推移している。商業地の取引は少なく事業用定期借地権の利用形態も多いことから、需要の中心となる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	比準価格については、広域的に商業地域における信頼性の高い取引事例を収集できた。それに対し、収益価格については幹線道路沿いであっても自用の店舗が多く賃貸市場の熟成度は低い地域であり、比準価格に対し規範性は劣ると判断した。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、標準地及び指定基準地との検証の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 0.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [146.0]	[100] / 100	26,000					
(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 0.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [132.3]	[100] / 100	26,000					
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-						
	②変動率		年間	%	半年間	%					
		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 加東市の商業地の地価は、人口減少・少子高齢化等の影響を受けて、需要が継続して下落傾向で推移している。 [地域要因] 低層の飲食店、給油所等が見られる郊外幹線道路沿いの路線商業地域である。繁華性はあまり高くなく、需要はやや弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定
加東（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印
鑑定評価額	634,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	加東市河高字黒石355番20				②地積 (㎡)	32,660	⑨法令上の規制等	工専 (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			
	不整形 1:1	工場	大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地	南東13m市道	水道 下水	J R 社町 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 300 m、南 700 m、北 250 m			②標準的使用	大規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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 13m市道	交通施設	J R 社町駅 北西 1.5km	法令規制	工専 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 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、兵庫県内の圏域に存する内陸型及び臨海型の工業地等。需要者の中心は、全国展開の工業事業者等である。まとまった規模の宅地に対する需要は弱く、地域経済の低迷から当該地域の宅地に対する需要も弱含みである。個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟で、近隣地域等において同種同用途の賃貸事例の把握が困難なため、収益価格の試算は断念せざるを得なかった。従って、本件鑑定評価においては、標準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 -4.0 交通 -1.0 環境 +70.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 9-2					19,400					
	公示価格 32,200 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{166.4}$	$\frac{100}{100}$						
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 地域経済に回復感がなく、加東市においても工業地の不動産市況は軟調である。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。地域経済の低迷は続いており、工業地に対する需要は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	19,500 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 <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	-0.5 %	半年間	%						