

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
赤穂（県） -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	11,500,000円		1㎡当たりの価格	61,400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4日	(6) 路線価 [平成28年1月] 路線価又は倍率	50,000円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		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	赤穂市正保橋町3番26				②地積(㎡)	187	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現況	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(60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 60m、南 150m、北 100m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 19.0m、規模 190㎡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、5.5m市道	交通施設	JR播州赤穂駅南東方3.4km	法令規制	1中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、中心市街地からやや離れた位置にあることから住宅需要は弱含みであり、今後も同様に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	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,400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	同一需給圏は赤穂市内でJR赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。需給動向は既成市街地内で画地街路が良好な地域は安定しているが、中心市街地の外縁部はやや弱含みである。類似地域内の価格帯は、土地で1,000万円～1,200万円程度、新築戸建住宅で2,700万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、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) 公規価標準価格とした	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因 +3.0
	標準地番号 赤穂 -6	[98.8]	100	100	[103.0]	61,500	交通 0.0	交通 +4.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） -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/㎡)	環境 0.0	環境 -9.0	
	前年指定基準地の価格 74,000円/㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	61,300	画地 +1.0	行政 0.0	
(10) 対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 62,800円/㎡	③価格変動状況		[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中し、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。					
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡	[要] 地域		[要] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、需要は弱含みである。					
	②変動率 年間 -2.2% 半年間 %	[要] 個別的		[要] 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	株式会社アレイズ兵庫事務所
赤穂（県） -2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	10,000,000円	1㎡当たりの価格	57,400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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月20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		赤穂市塩屋字築田2657番8				②地積 (㎡)	175	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 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 30m、南 80m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0m、奥行 約 14.0m、規模		168㎡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、6.5m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 北西方 1.8km	法令規制	1中専 (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	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		57,400 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	同一需給圏は赤穂市内でJ R 赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。需給動向は既成市街地内で画地街路が良好な地域は安定しているが、中心市街地の外縁部はやや弱含みである。類似地域内の価格帯は、土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で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	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、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) 公規価示価格とした	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対象基準地の標準価格 (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 -1.0 交通 -1.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 赤穂 -1		[99.9]	100	100	[100.0]	57,000					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） -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	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 +4.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 74,000 円/㎡		[100.0]	100	100	[100.0]	57,500					
(10) 対年標準地等の検討	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 58,200 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中し、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。								
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、需要は弱含みである。								
②変動率		年間 -1.4%	半年間 %	[個別的] 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	株式会社アレイズ兵庫事務所
赤穂（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	14,800,000円	1㎡当たりの価格	74,000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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月20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		赤穂市上飯屋北20番12				②地積 (㎡)	200	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, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30m、南 100 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		200㎡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 播州赤穂駅 南西方 1.1km	法令規制	1 中専 (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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		74,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		42,800 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	同一需給圏は赤穂市内で J R 赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。需給動向は既成市街地内で画地街路が良好な地域は安定しているが、中心市街地の外縁部はやや弱みである。類似地域内の価格帯は、土地で 1, 200 万円～1, 500 万円程度、新築戸建住宅で 3, 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	自用の住宅が中心の住宅地域が形成されていて、賃貸市場はやや未成熟である。したがって賃貸物件は投下資本に見合う収益性を有しているとは言い難いため、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は、採用した取引事例の資料としての信頼度は高く、自用目的の売買市場を適切に反映しておりその精度は高い。よって比準価格を標準に収益価格は参考に留め、前年からの各変動要因にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 赤穂 -4		[100.0]	100	100	[100.0]	74,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 74,000 円/㎡		100	[100.0]	[100.0]	100							
(9) 指定からの検地	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	[]			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
100		[]	[]	[]	100							
(10) 対年標準価格の検地	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中し、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[要] 因		[地域] 区画街路が良好な成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。							
	前年標準価格 74,000 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		②変動率		年間 0.0% 半年間 0.0%								
■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 赤穂 -4										
公示価格 74,000 円/㎡												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
赤穂（県） -4	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	76,200 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1日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14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	赤穂市加里屋中洲2丁目18番				②地積 (㎡)	338	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住居 (60,200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北西5m市道	水道、下水	J R播州赤穂 450m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 40 m、北 30 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 23.0 m、規模 340 ㎡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5m市道	交通施設	J R播州赤穂駅 南東方 450m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏内に立地し、周辺には生活便利施設も多く、利便性に優れた住宅地域で、また画地規模の大きなものが多く、良品等の住宅利用が進むものと思われる。							
(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	76,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	39,100 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	同一需給圏は赤穂市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で外部からの転入は少ない。周辺では区画整理の保留地処分や小規模開発も多く、やや過剰供給にある。価格帯は、規模の大きい画地が多く、土地で1500万円前後～2000万円前後、注文建築が主流であるが、新築戸建住宅のセット販売で3000万円前後が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が良く、付近では低層共同住宅も見られるが、賃貸市場は未熟で、古くからの地主の節税対策を目的としたものが多く、収益性によって価格が形成される地域ではない。よって豊富に収集された取引事例より求められた比準価格を標準に、収益価格の意義を斟酌し、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	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
	標準地番号	[]	100	100	[]					
(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	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
	赤穂（県） -3	[100.0]	100	100	[100.0]					
(10) 対年の検査	①-1対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域] 地域内建物の建て替えや土地利用が進み、良好な町並みを形成しつつある		[個別] 個別的要因に変動はない						
	前年標準価格	年間	半年間							
	77,300 円/㎡	-1.4 %	%							
	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/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
赤穂（県） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	13,300,000円		1㎡当たりの価格	71,400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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		赤穂市三穂町30番			②地積 (㎡)	186	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 (60,200) (その他)				
	長方形 1:2	住宅 S2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、下水	J R播州赤穂 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		200㎡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播州赤穂駅 南西 方 1.4km	法令	1中専 (60,200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした幹線背後の住宅地域であり、一般住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域として成熟の度合いを深めていくものと思料される。									
(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		71,400円/㎡						
	収益還元法		収益価格		35,300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	同一需給圏は赤穂市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あり、外部からの転入は少ない状況にある。市内の中では比較的需要が見込める地域であり、周辺ではミニ開発も多く行われている。価格帯は土地で総額1,000万円前後～1,500万円前後、新築戸建分譲の土地建物総額で2,500万円前後～3,000万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大学や工場等が比較的近くに存しており、周辺では低層共同住宅も見られる。しかし、これら低層共同住宅は、地主の節税対策を目的としたものが多く、賃料水準は、土地価格を含めた投資採算に見合わない水準となっており、収益価格は低位に試算されている。需要者の意思決定は周辺の取引価格水準が基礎となっていることから、取引事例より求められた比準価格を標準に、収益価格を斟酌し、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	[]					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） -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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 74,000円/㎡		[100.0]	100	100	[100.0]	71,200			0.0	0.0
(10) 対年標準価格の検討	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 71,800円/㎡		③価格変動要因の形成要因	一般的要因 赤穂市において、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。							
	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 <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 周辺ではミニ開発が進んでおり、住宅地としての成熟の度合いを深めつつある。							
	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	株式会社 播磨総合鑑定
赤穂（県） -6	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	5,120,000 円		1㎡当たりの価格	44,500 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1日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		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		赤穂市尾崎字東ノ町649番			②地積 (㎡)	115	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住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模		120㎡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6m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 南東方 1.9km	法令規制	1住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	集落的色彩の残る既成住宅地域で、地域的に大きな変動要因はない。古くからの住宅が建ち並んでおり、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	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,500 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	同一需給圏は赤穂市及びその近接市町の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住者の建て替え需要や世帯分離に伴うものが中心で、外部からの転入は少ない。比較的規模の小さい画地が多く、価格帯は土地で500万円前後～700万円前後、中古不動産で1000万円前後が中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏内になく、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に併い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、類似不動産の実勢値を反映している比準価格は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、指定基準地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） -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 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 74,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [171.8]	[103.0] 100	44,400			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 44,800 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる						
	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] 地域自体に大きな変動要因は無いが、周辺では街路整備が進み、交通便利性が向上した						
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		[個別的] 個別的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	株式会社アレイズ兵庫事務所
赤穂（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	7,050,000円		1㎡当たりの価格	48,600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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	39,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年6月20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						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	赤穂市新田字居村 1 8 9 番				②地積 (㎡)	145	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現況	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 播州赤穂 2km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 10 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 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	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 北西方 2km	法令規制	1 住居 (60, 180) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、中心市街地からやや離れた位置にあることから住宅需要は弱含みであり、今後も同様に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	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	48,600 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	同一需給圏は赤穂市内で J R 赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。需給動向は既成市街地内で画地街路が良好な地域は安定しているが、中心市街地の外縁部はやや弱含みである。類似地域内の価格帯は、土地で700万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で2,300万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、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) 公規価示価格とした	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対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 赤穂 -1	[99.9]	100	100	[101.0]	48,200					
(9) 指定からの検討	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 +3.0 交通 +5.0 環境 +40.0 行政 +1.0 その他 0.0
	赤穂（県） -3	[100.0]	100	100	[101.0]	48,900					
(10) 対象標準地の検討	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 49,300 円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中し、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。 [地域] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、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。									
	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 -1.4%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
赤穂（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	5,930,000円	1㎡当たりの価格	35,300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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月20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		赤穂市折方字天神山1315番40				②地積 (㎡)	168	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	「調区」(60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 80 m、南 200 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		162㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	J R 天和駅 北東方 1.4 km	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	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		35,300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	同一需給圏は赤穂市内全域の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、中心市街地の外縁部における供給は、既成住宅地域内の更地や中古住宅が見られる。需給動向は中心市街地から離れるにつれて需要は弱まっており、市街化調整区域内の住宅団地や既成農家集落の地価はやや低調である。類似地域内の価格帯は、土地で500万円～700万円程度、新築戸建住宅で2,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、標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) 公規価標準価格とした	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 赤穂 -11		[98.1]	100	100	[100.0]	35,600					
(9) 指定からの検討	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				
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]						
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況	[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中し、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,700円/㎡			[地域] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、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			[個別] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-3.8%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
赤穂（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	7,430,000円	1㎡当たりの価格	21,600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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月29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	赤穂市高雄字河原 2 1 2 0 番 3				② 地積 (㎡)	344	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現況	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	「調区」(60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 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	4 m 市道	交通施設	J R 坂越駅 北方 3.9 km	法令規制
(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	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600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	同一需給圏は概ね赤穂市及びその周辺市町の市街化調整区域を主とする住宅地域である。需要者の中心は、当市内の居住者であり、地縁者がその殆どを占める。旧来の農家集落では、選好性は低く、需要は低調である。市街化調整区域内においては、土地取引件数は少ない上、取引価格としても、個別の取引事情が反映されるケースが多いため、取引の中心となる価格帯を見出すのは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件は見受けられず、自用目的での取引が殆どである。その賃貸需要と公法上の規制等から、収益還元法の適用を断念した。需要者の意思決定は、周辺取引価格水準が基準となっていることから、求められた比準価格は、かかる需要者行動を反映しており、十分説得力があるものと判断した。よって、取引事例から求めた比準価格を標準に、標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +9.0
	標準地番号 赤穂 -12	[98.1]	100	100	[100.0]	21,500	標準化補正	交通 0.0	交通 +6.0	
公示価格 22,800円/㎡	100	[101.0]	[102.8]	100	環境 0.0		環境 -11.0	行政 0.0	行政 0.0	
(9) 指定からの検討	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +9.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	交通 +6.0	
(10) 対年標準地等の検討	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 22,500円/㎡	② 変動率	年間 -4.0%	③ 変動状況	一般的要因		赤穂市において、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。 地域要因 調区に存する集落地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落傾向が継続している。 個別的要因 個別的要因に変動はない。	環境 0.0	環境 -11.0	行政 0.0
	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/㎡	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
赤穂（県） 5-1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 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1日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		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	赤穂市加里屋中洲3丁目63番				②地積 (㎡)	226	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)		
	1:2.5	店舗兼住宅 S3	低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西15m県道	水道、下水	J R播州赤穂 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 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 15m県道	交通施設	J R播州赤穂駅 南東方 600m	法令規制	近商 (80,300)	
	⑤地域要因の将来予測	中心部に立地する商業地域であるが、周辺の大型商業施設に顧客が流出し、商業地域としては衰退傾向にある。駅近接で、宅地としての利用も視野に入り、付近住宅地と似通った価格推移を示すものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	41,600 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	同一需給圏は概ね赤穂市及び近接市町の商業地域。規模等の観点から需要者は地元の個人事業者を中心とする。近接して駐車場を備えた大型店が多く、旧来型の商業地域では新規の店舗展開は期待できず、商業用途としての土地需要は弱い。商業地は規模も様々で、事情を含む場合も多く、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	商業地域であるものの、自用不動産を主とする地域であり、収益性によって価格が形成されるには至っていない。また同一需給圏内での商業用途の賃貸市場は未熟で、収益価格の精度はやや劣る。一方、近年駅周辺では住宅利用を前提とした土地取引が下支えとなり比較的多くの取引事例が得られた。よって豊富な取引事例から比較して求めた比準価格を標準に収益価格を比較考量し、前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	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	⑧地域要因	
	標準地番号 赤穂 5-2 公示価格 80,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	80,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	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	⑧地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,000 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的要因] 地方では景気回復は未だ弱く地価の持ち直しに至っていないが、駅周辺など立地の良いところでは、土地取引が見られるようになっている [地域要因] 小売店舗街は、駐車場を完備した郊外型店舗との競合から、商業地としての土地需要は低下している [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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 赤穂 5-2 公示価格 80,500 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 -0.6 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定	
赤穂（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印	
鑑定評価額	34,400,000円		1㎡当たりの価格	72,200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]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月29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	赤穂市山手町8番5				②地積 (㎡)	477	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現況	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 170m、南 30m、北 0m		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 18.0m、奥行 約 25.0m、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 1.6m 市道	交通施設 200m	J R 播州赤穂 北	法令規制 近商 (80,300)	
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,200円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,100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	同一需給圏は赤穂市及びその周辺市町の商業地域である。需要者は同圏内の個人事業者や中小規模の法人がその中心と考えられる。同一路線沿いには新規出店も見受けられるが、利便性が高く、住宅地としての需要も認められる。商業用途の需要はやや弱い。商業用途の中心となる価格帯は、規模、買い手企業の属性等により様々であり、把握が困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近であるものの、商業地としての熟成度は低く、取引は賃貸収益の獲得を目的としたものは少なく、自用目的のものが中心である。その為、需要者の意思決定には、取引価格の水準が指標となり、価格が決定されることが一般的であると考えられる。よって、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 赤穂 5-1	[99.3]	100	100	[100.0]	71,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +20.0	行政 +5.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 赤穂（県） 5-1	[98.8]	100	100	[100.0]	71,800	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 81,000円/㎡	100	[100.0]	[111.4]	100	71,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +16.0	行政 0.0
(10) 対年標準価格の検討	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 73,000円/㎡	③ 価格変動要因		[一般的] 赤穂市の人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明であるが、地価の下落傾向は歯止めがかかりつつある。						
	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 <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		[地域] 駅北側の商業用途は少なく、駅南側の大型店舗に顧客は流れている。また、その交通利便性を背景として共同住宅の建設も見られる。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.1%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
赤穂（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	24,400,000円	1㎡当たりの価格	24,400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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		赤穂市加里屋字磯1120番116				②地積 (㎡)	1,000	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	工専 (60,200) (その他)					
	1:1.2	倉庫兼工場 S1	中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域	南西14m市道	水道、下水	J R播州赤穂 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 150m、西 400m、南 200m、北 100m		②標準的使用	中小工場地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0m、奥行 約 35.0m、規模		1,050㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14m 市道	交通施設	J R播州赤穂駅 南西 2.2km	法令規制	工専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	赤穂磯産業団地の市による分譲が進み、現在では工業地域として成熟しており、今後も現況のまま推移するものと思料される。地価はやや弱含みにて推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(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		24,400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、兵庫県南西部にあって、山陽自動車道や主要国道などから近く、輸送に至便な工業地域である。主たる需要者は圏内に地縁を持つ中小の工場事業者である。新規工場建設の動きがある一方で、生産停止予定の工場もあり、地方経済における先行き不透明感はある。工場地の取引は件数が少なく、価格や規模もまちまちであり、借地形式も多いこと等から、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的な工業地域であり、賃貸工場、倉庫等は少なく、賃料水準の把握が困難であることから収益還元法の適用は断念した。需要者の意思決定に影響を与えているのは、周辺の取引価格水準であると考えられ、求められた比準価格には十分に説得力があるものと思料される。従って、標準地から規準した価格との均衡、単価と総額の関連性等を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 赤穂 9-1		[99.3]	100	100	[100.0]	24,000		環境 0.0	交通 0.0	環境 -2.0	行政 0.0
公示価格 21,100円/㎡		100	[100.0]	[87.3]	100	その他 0.0						
(9) 指定からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]			環境 0.0	交通 0.0	環境 -2.0	行政 0.0
		100	[]	[]	100	その他 0.0						
(10) 対年標準地等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的] 赤穂市においては、工場建設の動きがある一方で生産停止予定の工場も存しており、事業環境は厳しさが残っている。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,800円/㎡		[要] 地域		[要] 成熟した工業地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。							
	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		[要] 個別的要因		[要] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率										
		年間	-1.6%	半年間	%							