

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	
播磨（県） -1	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	7,080,000 円		1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	加古郡播磨町宮西1丁目141番69 「宮西1-10-21」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150) (その他) 高度
	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			
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 55 m、西 45 m、南 20 m、北 25 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 7.3 m、奥行 約 13.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5m町道	交通施設	山陽電鉄別府駅 南東 1km	法令規制	1中専 (60,150) 高度
	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、小規模一般住宅等を中心とする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はあるものの、比較的小幅な下落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	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	73,800 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、主に播磨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。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響で、住宅需要は徐々に改善の動きが見られるが依然としてやや弱含みから抜け切れていない。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で700~800万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万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、代表標準地との検討を踏まえて、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 <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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 播磨 -4					73,600		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 81,100 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [108.1]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 +2.0	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	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境 0.0	環境 0.0			
							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	[一般的要因]	景気は緩やかな回復基調が続き、消費は緩やかに持ち直しており、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。
	前年標準価格 74,000 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られないが、戸建住宅を主体として徐々に需要は持ち直してきており、地価は次第に下げ止まりつつある。
	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			[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 -0.3%	半年間 %		

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	
播磨（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	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	81,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	加古郡播磨町北本荘2丁目864番10 「北本荘2-9-3」				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150) (その他) 高度		
	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					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 15 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 9.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 105 ㎡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町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 西 1.1km	法令規制	1中専 (60,150) 高度		
	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、一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、底堅い需要にも支えられており、地価は概ね安定的に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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,100 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、主に播磨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も若干見受けられる。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響から、町中心部に位置し利便性が比較的良好な当該地域の住宅需要は安定的に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で800~900万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万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	標準的な画地規模が小さいこと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、地価公示標準地との検討を踏まえて、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 <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 播磨 -3					80,500		交通 0.0	交通 +4.0		
	公示価格 76,400 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [94.9]	[102.0 / 100]		環境 0.0	環境 -5.0			
							画地 +2.0	行政 -3.0			
							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	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 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 価格変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続く消費は緩やかに持ち直しており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市場は安定的に推移している。						
	前年標準価格 81,100 円/㎡		[100 / 100]		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、戸建住宅を主体として徐々に需要は持ち直してきており、地価は概ね安定的に推移している。						
	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 checked="" 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 播磨 -4	[/ 100]									
	公示価格 81,100 円/㎡	[/ 100]									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 7,300,000 円 and 1㎡当たりの価格 73,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29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, 氏名. Includes values like 播磨(県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 円/㎡

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 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 5日, 正常価格, [平成 29年 1月] 72,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 地域要因の将来予測, (4) 地積, (5) 標準的使用, (6) 対象基準地の個別的要因, (7) 角地. Includes values like 加古郡播磨町東本荘1丁目383番11, 東 20m, 西 25m, 南 55m, 北 30m, 低層店舗地, 200㎡程度, 近商(80,200).

Table with 4 columns: (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. Includes values like 低層店舗地, 取引事例比較法, 比準価格 91,800 円/㎡, 同一需給圏は概ね播磨町及び隣接市町の商業地域.

Table with 10 columns: (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. Includes values like 加古川 5-4, 121,000 円/㎡, 90,300 円/㎡, 変動状況.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (11) 変動状況. Includes values like 前年標準価格 90,300 円/㎡, 変動状況.

鑑定評価書（平成 29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, 株陰山不動産鑑定. Includes 鑑定評価額 7,430,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 24,400 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 平成 29年 7月 1日, 平成 29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 table with 10 sections (1) to (10). (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) 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.