

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印

鑑定評価額	8,850,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	小野市黒川町1972番				②地積(㎡)	167	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 55 m、西 70 m、南 40 m、北 65 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 17.0 m、規模 170 ㎡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 6.0 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北東 1.5km	法令規制	1住居(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	53,000 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市、及び三木市等の隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時は、隣接地域を中心に新規の住宅開発が進んでおり、当該地域を含み住宅地域としての更なる熟成が期待される。市場の中心価格帯は、土地は7000~1,200万円程度、新築戸建住宅は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	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地は戸建志向の強い住宅地域に所在し、面積も含め共同住宅の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	小野 - 2		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 125.8 ]	[ 100 ] / 100	52,900	交通 0.0	環境 +21.0	行政 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	
	三木(県) - 4	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 76.5 ]	[ 100 ] / 100	52,600	交通 0.0	環境 -27.0	行政 -3.0	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	[継続] [新規]		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	雇用・所得環境が改善傾向の中、市内中心部の住宅地の取引件数、住宅着工数は安定している。						
	前年標準価格	円/㎡			[地域要因]	中心部の住宅地に対する安定した需要に支えられ、周囲の新規分譲地の売れ行きは概ね好調で、地価は安定傾向で推移している。						
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	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	-		②変動率	年間 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所	
小野（県） - 2	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	7,600,000 円		1㎡当たりの価格	42,000 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 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	小野市丸山町字丸山ノ上2 8 番 3 4				②地積 (㎡)	181	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) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 40 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ台形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北西 840m	法令規制	1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域								
(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 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	42,000 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	同一需給圏は神戸電鉄沿いで、概ね小野市及びその周辺隣接市町の住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち小野市居住者が大半を占める。近年、新規の宅地分譲開発が比較的多く見られ、販売も徐々に進んでおり、不動産需要は堅調と言える。土地の総額は7 0 0万円から1, 0 0 0万円。新築の戸建物件は2, 3 0 0万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	基準地は住宅団地内にあり、地積も小さく収益物件の建設には不向きで、そのために収益価格は求め得なかった。しかし、取引事例は多数収集出来た。よって求められた比準価格は市場の実勢を反映するもので信頼性は高い。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地価格等との検討結果を踏まえ、単価と総額の関連性にも留意して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	小野 - 1	② 時点修正	[ 100 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 110.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	42,000	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 +5.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	46,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	三木（県） - 4	② 時点修正	[ 99.3 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 95.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,000	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 +1.0 交通 +4.0 環境 -6.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,700 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 42,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 小野市は、総人口は微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は横ばい、取引件数もやや減少傾向にある。									
	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"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		市街地周辺部における宅地開発が進み一次取得者層が購入し、住環境の向上から地価は横ばいとなっている。									
② 変動率	年間	0.0 %	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) 池田大谷不動産鑑定所	
小野（県） -3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 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 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	小野市中町字後山402番4				②地積 (㎡)	300	⑨法令上の規制等	1住居 (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					
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅のほか店舗も見られる住宅地域	東5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 550m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 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 19.0 m、奥行 約 16.0 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	基準方位 北 5m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 東 550m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟していることから今後とも現状のまま推移するものと思料される。地価水準は弱含み傾向と予測する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線で、概ね小野市及び隣接市の住宅地である。需要者の中心は同一需給圏のうち小野市居住者で、隣接市の居住者の転入も一部見られる。市内の宅地需要は市街地中心部の住宅地よりも土地区画整理後の住宅地の引きが強く、需要はやや低調である。取引の中心となる価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円弱となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は低層のアパート等も見られるが、賃貸市場の成熟度は総じて低く、自用目的での取引が中心であるため収益価格はやや説得力に欠ける。比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格である。よって比準価格を標準とし、収益価格を参考に止め、指定基準地等の価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額を決定した。										
(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 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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小野 -1	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 110.1 ]	[ 101.0 ] / 100	42,500					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	三木（県） -4	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 95.0 ]	[ 101.0 ] / 100	42,700					
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 小野市は、総人口は微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は横ばい、取引件数もやや減少傾向にある。						
	前年標準価格	42,800 円/㎡		[地域要因]	市街地中心部であるが、周辺部における宅地供給がなされ、またアパートの増加による供給などにより地価はやや下落基調である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		③ 価格形成要因の変動状況		[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	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） -4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印

鑑定評価額	5,130,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	小野市小田町字若宮ノ東640番1				②地積 (㎡)	359	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 80 m、北 80 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 19.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 350 ㎡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	4.3m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北東 9.3km	法令規制	都計外								
(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	14,300 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、小野市内の集落地域を主として周辺市の集落地域に及ぶ。需要者の中心は地元で地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。農家住宅が多い古くからの集落地域で新規の住宅開発は無く、建て替え需要が中心となり、ここ数年不動産の動きは少ない。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地は概ね400～600万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は最寄駅から離れた既成集落地域で、一般向け賃貸住宅は皆無であるため収益価格を求めることはできなかった。従って取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお代表標準地及び指定標準地とは均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	小野 -5	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 / [ 121.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,200	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 +6.0 交通 +2.0 環境 +25.0 行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格	17,300 円/㎡															
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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 / [ 92.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,300	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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	13,400 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 14,400 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内縁辺部の住宅地においては、住民の高齢化の進展等より需要者数は減少しており、不動産市場の低迷、地価下落が継続している。 [地域要因] 古くからの集落地域であり、需要を喚起するような変動要因は見られず、地価は下落傾向で推移している。 [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	<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 -0.7%	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印

鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	小野市天神町字向山80番599				②地積 (㎡)	164	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							
	1:1.5	住宅LS2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	東5.5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 2.3km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 20m			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 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北 5.5m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 東 2.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中心部からやや離れた大規模住宅団地であり、地域要因の変動は少なく、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅団地としての相対的な地位低下は認められるが、地価は底値に達していると思料する。											
(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	32,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市、及び三木市等の隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。郊外の大規模住宅団地で、近時の市内中心部等における新規住宅開発の進捗により相対的地位の低下は否めないが、一定の需要は認められる。市場の中心価格帯は、土地は500~700万円程度、新築戸建住宅は2,000~2,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められるため比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格を	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 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 +10.0 環境 +20.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	小野 -1		[100/100]	100/[100]	100/[145.2]	[101.0/100]	32,200						
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +4.0 行政 +10.0 その他 0.0		
	三木(県) -4		[99.3/100]	100/[103.0]	100/[125.9]	[101.0/100]	32,300						
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境が改善傾向の中、市中心部の人気の住宅地の需要は安定しているが、郊外の住宅団地は依然厳しい。								
	継続		前年標準価格 32,300円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られない。中心部の新規住宅地に対し相対的地位の低下が見られるが、地価は底値に達している。								
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		[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	0.0%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所	
小野（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	54,600,000 円		1㎡当たりの価格	77,800 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 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	小野市黒川町 1 7 1 9 番				②地積 (㎡)	702	⑨法令上の規制等	2 中専 (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 25 m、西 40 m、南 65 m、北 50 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 27.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 700 ㎡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	1 2 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北東 1.5km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗住宅併用地				(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	79,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	48,000 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	同一需給圏は概ね小野市及び三木市、加東市等の隣接市の商業地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する地元企業や個人事業者であるが、全国規模の法人等からの需要も立地によっては見られる。借地されるケースが多いが、商業環境が整っており、今後、繁華性の高まる余地はある。商業地の取引は、取引自体が少ないうえ、画地規模や取引事情等もまちまちで、需要の中心となる価格帯を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	比準価格は、小野市及び周辺市町の商業地域の適切な取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。需要者の多くは収益性から意思決定する法人であるが、賃料等の想定項目が多く適正な賃料水準等は把握しがたい。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連性を留意の上、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 <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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 加西 5-1					78,300		交通 +8.0	環境 -30.0	行政 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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] 小野市は、総人口は微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は横ばい、取引件数もやや減少傾向にある。						
	前年標準価格 77,300 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		[地域要因] 土地区画整理事業が完了した地域で、店舗、医院等が建設され、繁華性が高まりつつある。							
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 小野 5-1	年間 +0.6%	半年間 +0.3%								
	公示価格 77,600 円/㎡										