

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,300 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 32,000 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, (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.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸		
加西（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	櫻井美津夫	印

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	加西市北条町北条字曾根438番6				②地積 (㎡)	370	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低専(50,100) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 30 m、南 35 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 17.5 m、規模 350 ㎡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 8 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅 北西方 1km	法令規制	1低専(50,100)								
(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 +2.0 準角地 +1.0 私道負担 -1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	19,800 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	同一需給圏は加西市を中心に、隣接する市町内の既成市街地に形成された住宅地域である。需要者は圏内に地縁を有する者が大半で圏外からの転入者は殆ど見られない。住民の少子高齢化や中核企業の撤退等の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で1,400万円程度、新築建売では画地規模が小さくなり、総額2,500万円程度となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、当該地域は自用目的所有が中心で土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。また、投資目的での取引も殆ど見受けられず、居住の快適性が重視される住宅地域であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用し、更に標準地及び指定基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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加西 - 1	②時点修正	[99.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	38,700	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 -3.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,600 円/㎡															
(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 [98.8]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	38,600	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 -4.0 環境 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	37,600 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、地方圏の内でも、地価の二極化が進んでいる。										
	前年標準価格		39,000 円/㎡		[地域要因]		既に戸建住宅や共同住宅が建ち並んで熟成された環境にあり、地域要因に大きな変化はなく、地価は若干の下落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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[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	%												

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 加西（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,000 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, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産評価システムズ, 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 4日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 29日, (5) 価格の種類, 正常価格, (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地等からの検討 (Target standard land review)

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,600 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 45,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	59,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	加西市北条町古坂1丁目9番				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	2 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 80 m、西 35 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 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	20m 県道	交通施設	北条鉄道北条町駅 南東 1km	法令規制	2 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	61,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,900 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西市及び周辺市の商業地域である。需要者は地元個人業者を中心に、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型店舗へ顧客が流出する傾向にあり、圏域の人口減少、地域経済の低迷等により商業地の土地需要は依然として低調である。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、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	基準地の存する地域は市内中心部の路線商業地域であるが、低層の店舗兼住宅も見られる地域であり賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性は劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとお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	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 +8.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加西 5-1	[99.7] 100	100 [100]	100 [98.5]	[100] 100	59,800				
(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 -6.0 交通 0.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.5] 100	100 [100]	100 [131.6]	[100] 100	59,400					
(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		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 大型店舗への顧客流出等の影響により、市中心部の既存商業地の地価は下落傾向にある。							
	前年標準価格 59,900 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。県道沿いであり交通量は多いが店舗等の事業用地の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	-0.5 %	半年間	%							