

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
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	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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	加東市上中字高町25番15				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150)								
	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 30m、西 40m、南 80m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 17.0m、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	標準方位北 3.5m市道	交通施設	JR滝野駅 南東方 2km	法令規制	1中専 (60,150)								
(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	28,500 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、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加東 - 2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [131.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,500	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 +5.0 交通 -1.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,400 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	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 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 28,600 円/㎡		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、下落幅は縮小傾向にある。												
	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	<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] 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。												
	②変動率	年間	-0.3%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 加東（県） -2 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (30,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 27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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (加東市社字堂山399番14), (2) 地積 (126 ㎡), (3) 形状 (1:1 住宅 W2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北5.4m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 社町 3.1km), (9) 法令上の規制等 (1 住居 (60,200)), (2) ①範囲 (東 140m, 西 50m, 南 70m, 北 120m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 11.0m, 奥行 約 11.0m, 規模 120㎡程度, 形状 ほぼ正方形), (4) ④地域的特性 (特記 特にない), (5) 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、安定傾向にあると予測する。), (3) ④対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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多くを占める。市の中心部に近い成熟した住宅地域で利便性もあり、需要は安定傾向にあると見られる。画地規模にもよるが土地は400万円から800万円程度、新築戸建は2,000万円から2,500万円程度の物件が必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、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中心である。画地規模から賃貸経営上合理的な共同住宅の想定が困難であり、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もないことから、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表標準地からの価格変動率を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な標準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。), (8) ①代表標準地 (加東 -2), 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 (37,400 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), (9) 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), (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 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), ②変動率 (年間 0.0%, 半年間 0.0%), ③変動状況 (一般的要因: 景気の緩やかな回復が続いており、加東市の住環境の良い地域では不動産市況は底堅く推移している。; 地域要因: 市の中心部に近い成熟した住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は安定傾向にある。; 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） -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	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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121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) 都計外 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 180 m、西 105 m、南 105 m、北 110 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	8 m 県道	交通施設	J R 社町駅 北東方 15.9 km	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	8,800 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、概ね加東市及びその周辺市町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多くを占める。旧来からの農家住宅地域で地縁の選好性が強く住環境もやや劣り、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である。駅から遠い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 -4.0 交通 +1.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	加東 -7		[99.2] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[137.7]}$	$\frac{[100]}{100}$	8,790					
(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 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加東(県) -6	[98.5] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[145.5]}$	$\frac{[100]}{100}$	8,800						
(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"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の緩やかな回復が続いているものの、加東市においても郊外の既成住宅地域や農家住宅地域では不動産市況は軟調に推移している。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	8,900 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>											
	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（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 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 (5,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (18,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Amount), (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 Year Standard Prices of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,300 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍.

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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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) 規格外価格, (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（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes details for 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes details for 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,300 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別.

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, (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) 公示価格とした, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加東（県） -9 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 (16,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 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) 路線価又は倍率. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 4日, 令和 元年 6月 28日, 正常価格, 令和 元年 7月 8日, 30,000 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, 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 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (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 year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社地域分析研究所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,400 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, (7) [平成31年1月]路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等, (10) 鑑定評価の手法の適用, (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格, (14) 指定基準地, (15) 対基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価 倍率	[平成 31年 1月]	37,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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2351番				②地積 (㎡)	558	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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	J R滝野 100m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 55m、西 70m、南 50m、北 40m				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 25.0m、奥行 約 22.0m、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	6.5m市道	交通施設	J R滝野駅 南東方 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	47,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,300 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滝野駅の近郊に位置するが、店舗や事業所は殆ど見られない事から商業地としての繁華性は低く、住宅地へと徐々に純化の過程にある地域である。店舗や事業所等への転用を前提とした取引は極めて少なく、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 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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	加東 5-1		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130.9}$	$\frac{100}{100}$	46,200					
(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 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 +77.0 行政 0.0 その他 0.0	
	小野（県） 5-1	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{169.4}$	$\frac{100}{100}$	46,200						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は堅調に推移、高齢化は進む。中心市街地の分譲地の需要はあるが郊外の住宅地は弱い。幹線道路沿いに全国展開の店舗も見られる。							
	前年標準価格	46,400 円/㎡	[地域要因] 最寄駅近郊に位置するが、店舗や事業所は殆ど見られず商業地としての繁華性は低い地域で、戸建住宅や共同住宅が多くを占める。		[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									
	公示価格	-	円/㎡									
	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	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	637,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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)								
	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 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 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 1.3 m市道	交通 施設 J R 社町駅 北西方 1.5 km	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、手堅い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	19,500 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、概ね兵庫県内の圏域に存する工業地等の地域。需要者の中心は、全国展開の工業事業者等である。整備された大工場地域で希少性もあり、需要は手堅いと思料する。取引に個別性が強く、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	賃貸借市場が未成熟で、近隣地域等において同種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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加古川 9-2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [165.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,500	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 -4.0 交通 -1.0 環境 +69.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	32,200 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	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 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	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 19,400 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が続く、企業収益も底堅い。工業地においても立地の良い地域での需要は手堅く推移している。												
	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/㎡			[地域要因] 大工場地域で希少性もあり、当該地域の宅地に対する需要は手堅い。												
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												