

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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes details for 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,700 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 (1.1 倍), (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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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）

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
多可（県） - 2	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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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 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 28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	多可郡多可町中区岸上字柳寺59番2				②地積 (㎡)	844	⑨法令上の規制等	(都) (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	住宅 W1	農家住宅が連たんする農村住宅地域	西7m県道、北側道	水道 下水	J R 西脇市 11.6km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 95 m、北 125 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 28.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 800 ㎡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	7 m県道	交通施設	J R 西脇市駅 北西方 11.6km	法令規制	(都) (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	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	14,100 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	同一需給圏は概ね多可郡多可町を中心に周辺の市町内に存する農村集落地域である。需要者の中心は地元地縁者が大半で、圏外からの転入者はほとんど見られない。県道沿いに集落が存する地域であり、多可町の中心部に比較的近いが周辺に土地の動きはほとんど見られない。当該地域においては取引自体が少なく、取引されたとしても地縁者間の売買等事情を含むものが多く、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農村集落地域であるため、自用目的の取引が大半であり、賃貸住宅等はほとんど見受けられず賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。基準地の存する地域は農村集落地域であり、市場での取引相場を中心に価格形成されるものが一般的であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、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 地域要因 -6.0 交通 0.0 交通 +0.0 環境 0.0 環境 +23.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多可 - 1	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.6 ]	[ 100 ] 100	14,100			
(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 地域要因 -5.0 交通 0.0 交通 +13.0 環境 0.0 環境 -12.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	西脇（県） - 6	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 94.5 ]	[ 100 ] 100	14,100			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 人口減少、高齢者の増加などにより集落地域では需要が限定的であり地価は弱含みで推移している。					
	前年標準価格 14,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特段認められない。県道沿いではあるものの農村集落地域であり需要は限定的である。					
	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							
	②変動率	年間 -1.4%	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, 有限会社 旭不動産鑑定所. Includes details for 多可（県）, 兵庫縣, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,500 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 株式会社土地システム研究所. Includes details for 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (多可郡多可町加美区豊部字上貝625番4), area (390㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 多可（県） -5 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,350 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 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

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 旭不動産鑑定所. Includes details for 多可（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,450 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 株式会社土地システム研究所. Includes details for 多可（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 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) 倍率.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所
多可（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 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 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	多可郡多可町中區間字中河原636番58				②地積 (㎡)	1,304	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		(都) (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 180m、南 80m、北 180m			②標準的使用	中小工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 80.0m、規模 1,400㎡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	16m町道	交通施設	JR西脇市駅 北西方 10.6km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	内陸型の工場地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状のまま推移するものと見込まれる。利便性や集積度に劣る工場地域で、需要は弱く、引き続き地価は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	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,400 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、主に兵庫県中南部の内陸型工場集積地域の範囲である。典型的な需要者としては、大規模工業団地においては、全国規模の法人企業も見られるが、その他においては、圏内に基盤を持つ、中小企業を中心とする。利便性の高い工業団地等の需要は堅調であるものの、高速道路ICへの距離や集積度に劣る工業地の地価は引き続き弱含みである。取引自体が少なく、また、規模や目的等も様々で、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の工場としての利用を中心とする地域であることから、賃貸市場は極めて未成熟であり、近隣地域等において、同種用途の適切な賃貸事例を得られないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自用目的での取引を中心とする地域であることから、指定基準地との検討を踏まえうえて、より実証的な比準価格を採用し、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代表標準地 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	0.0	0.0	
	加東（県） 9-1	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 186.7 ]	[ 100 ] / 100	10,400							0.0	+4.0
(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	■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあるが、当面弱さも見られる。市街地中心の地価は引き続き堅調であるが、人口減少地の地価は弱含みである。									
	前年標準価格	10,600 円/㎡			[地域要因] 高速道路網へのアクセス等に劣る内陸部の工場地域であり、地域要因に変動は見られない。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向である。									
	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] 個別的要因に特に変動はない。									
標準地番号	-													
公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	-1.9%	半年間	%										