

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
福崎（県） - 1	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	9,300,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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	神崎郡福崎町福崎新字因幡口88番1				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)  (その他) (60,184)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 20 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 16.0 m、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 4.6 m 町道	交通施設	J R 福崎 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域であり、特に変動要因は認められず今後とも現状を維持するものと思われる。									
(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	47,700 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、J R 播但線沿線で、福崎町及び隣接市町が圏域である。需要の中心は福崎町内の居住者が大部分であり、周辺市町からの転入はあまり見られない。周辺環境と同様に地域要因に大きな変化がない既存の住宅地域で、景気回復の波及効果は少なく、積極的な需要は見られない。需要の中心は、土地が700～1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の集落的色彩が残る地域で賃貸需要も想定できない地域的特性を考慮して、収益方式の適用は断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、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一般的と認められるので、下記代表標準地及び、指定標準地価格との均衡に留意し、比準価格を採用し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 <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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 - 1	公示価格 55,600 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 116.6 ]	[ 101.0 ] / 100	47,500				
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎（県） - 3	前年指定基準地の価格 55,800 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 116.6 ]	[ 101.0 ] / 100	47,500				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 個人消費は、持ち直しているが、消費者マインドは弱含んでいる。また住宅建設は、概ね横ばいとなっている。						
	前年標準価格 48,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -1.6% 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, 有限会社三和鑑定. Includes address: 福崎（県） -2 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 三浦一範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,000 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
福崎（県） -3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	6,700,000円		1㎡当たりの価格	55,400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4日	(6) 路線価 [平成31年 1月] 路線価又は倍率	45,000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		
(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	神崎郡福崎町福田字野添470番19				②地積(㎡)	121	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現況	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	2中専(60,150) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 15m、南 50m、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 11.0m、奥行 約 11.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.6m町道	交通施設	J R福崎駅南西方 400m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とした戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,400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	同一需給圏は概ね福崎町を中心とした住宅地域の圏域で、対象地は町のほぼ中央に位置する住環境が中程度の地域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では500万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2000万円～3000万円程度であり、住み替え層向けを対象としたより高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、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 <input 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	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
	標準地番号 福崎 -1	[ 99.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	55,400	標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(9) 指定基準地	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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正						
(10) 対年標準価格の検査	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,800円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地に存する標準的な住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、やや弱含みで推移している。 [個別] 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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 福崎 -1 公示価格 55,600円/㎡												
	② 変動率	年間 -0.7%	半年間 -0.4%										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (福崎 (県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (株) 兵庫不動産鑑定所, 氏名 (不動産鑑定士 塩住 直彦), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,860,000 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 (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 24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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective 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 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 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (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)

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, 中田不動産鑑定事務所. Includes address details for 福崎 (県) 5-1 兵庫県 兵庫第6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,000 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 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 12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 (神崎郡福崎町福田字藤井329番7), (2) 地積 (523 ㎡), (3) 形状 (台形 1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (銀行 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (整備事業が進行中の駅前商業地域), (6) 接面道路の状況 (北西14m県道, 三方路), (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 福崎 100m), (9) 法令上の規制等 (近商 (80,200), (その他) (90,200)).