

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 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 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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,800 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) 40,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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, (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) 規格外の標準地, (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 analysis of location, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	9,560,000 円	1㎡当たりの価格	49,300 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]	40,000 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		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	相生市那波本町16番 「那波本町6-11」				②地積 (㎡)	194	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住居 (60,200) (その他) (60,180)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 25m、北 35m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	J R相生駅 南西方 800m	法令規制	1住居 (60,180)			
	⑤地域要因の将来予測	相生駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、新興住宅地域と比べると需要は劣り、地価はやや弱含みで推移すると予測する。															
(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	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	49,300 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	同一需給圏は相生市内でJ R山陽本線、赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は相生市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。類似地域内の需給動向は、中心市街地に比較的近い既成住宅地域ではあるものの、新興住宅地域と比べて需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地で1,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、前年からの各変動要因にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規格外価格とした	①代表標準地 標準地番号	相生 - 3	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,300	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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
(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/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100
(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	前年標準価格	49,700 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。									
	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	標準地番号	相生 - 3	公示価格		49,500 円/㎡	[地域要因]	相生駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要はやや弱い。								
②変動率	年間	-0.8%	半年間	-0.4%		[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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,500 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, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and designated land 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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for相生 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,700 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 justification table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所		
相生（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	川端 良明	印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,800 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 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		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	相生市山手1丁目9番				②地積 (㎡)	247	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		近商 (80,300) (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 35m、南 40m、北 25m			②標準的使用	中層の事務所住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡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市道	交通施設	J R相生駅 北方 220m	法令規制	近商(80,300) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	相生駅から比較的近い混在地域であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、地域経済情勢等を踏まえると、地価は弱含みで推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層の事務所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,000 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	同一需給圏は相生市を含む西播磨全域の商業地域若しくは混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人または新規開業を計画する法人である。供給は既存商業地域内の中小規模画地や幹線道路沿いの大規模画地が散見される。類似地域内の需給動向は、相生駅から比較的近いものの商業繁華性は低く、地域経済情勢等も踏まえると需要は弱含みである。中心価格帯は、取引件数が少なく、画地規模や需要者の業種も様々なため見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の商業地は自用目的の取引が中心である。したがって、賃貸想定は投下資本に見合う収益性を有しているとは言いがたいため、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とし、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外価格とした	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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
	前年指定基準地の価格 78,000 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [137.2]	[103.0] / 100	57,800		街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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 前年標準価格 58,700 円/㎡			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 既存の個人商店は減少し、大型店舗に集約される傾向が見られるが、人口減少や少子高齢化を受けて新規出店は限定的である。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 相生駅から比較的近い混在地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、地域経済情勢等を踏まえると、需要は弱含みである。									
②変動率			年間 -1.5%	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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes sub-rows for 相生（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,800 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) 51,000 円/㎡, (9) 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, (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) 規格外価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Comparison table).