

鑑定評価書（令和 3 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） -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 (5,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 2 日), (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (23,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 21 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) 指定基準地からの検討, (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3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 name 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月6日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (31,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月2日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (加東市社字北上門1483番7外), (2) 範囲 (東50m, 西20m, 南35m, 北35m), (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 +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 40,000 円/㎡), (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...), (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...), (8) 公示価格 (加東 -3, 公示価格 37,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (加東(県) -5, 前年指定基準地の価格 42,200 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 40,000 円/㎡).

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	6,020,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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) 県立公(普通) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 105m、南 105m、北 110m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 32.0m、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	8m県道	交通施設	JR社町駅北東方 16km	法令規制	都計外 県立公(普通) 土砂災害警戒区域								
(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	8,600 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住宅地域。需要者は、加東市及びその周辺市町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的選好性が強く駅からも離れており、需要は弱いと思考する。取引自体が少なく、取引にも個性が強く、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中心である。最寄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 標準地番号	加東 - 7	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [135.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,620	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 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 6	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [144.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	8,580	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 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,600 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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済に活気が乏しく、加東市においても農家住宅地域での不動産市況は低迷している。											
	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] 駅から遠い農家住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱い。											
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%	[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	株式会社いそや不動産鑑定所
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

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	17,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	加東市新町字鴈瀬54番2				②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	J R 滝野 1.1km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 25 m、南 50 m、北 90 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 12.5 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 基準方位 北 4 m 市道	交通 施設 J R 滝野駅東方 1.1km	法令 規制 1 中専 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域で加古川流域沿線にあり洪水対策も取られている。街路条件が劣る地域で、地域に影響を与えるような積極的な要因はなく地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			21,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			9,910 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住宅地域。需要者は加東市内の居住者が大半を占め、圏外からの転入は少ない。国道背後の集落色の残る既成住宅地域内にあるため、居住者以外の通行者は極めて少数で閉塞感が強い地域である。さらに、河川に近く街路条件も劣ることから需要は低調で周辺の価格水準は低い。地縁性が比較的強い上に取引自体が少なく、取引事情も様々であることから需要の中心となる価格水準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	周辺には共同住宅も見られるが、近隣地域は戸建住宅からなる地域で自用目的の取引が中心となり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。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 標準地番号	<input type="checkbox"/> 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	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	加東（県） - 5	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
	前年指定基準地の価格	42,200 円/㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [189.2]	[101.0] / 100	22,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		21,800 円/㎡		③ 価格変動要因					
	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		-		[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は弱い。幹線道路沿いには店舗や事業所の進出も見られる。 [地域要因] 国道背後の既成住宅地域内にあり、街路条件が劣る閉塞感のある地域で、需要は弱含みで推移している。 [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（令和3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, 42,200 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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3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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月6日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和3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） -7 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,100 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) [令和3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 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, (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	株式会社いそや不動産鑑定所
加東（県） - 8	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	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	加東市森字中筋794番2				②地積 (㎡)	252	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 40 m、西 30 m、南 50 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 19.0 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	7 m市道	交通施設	J R 相野駅南西方 12km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	加東市郊外の一般住宅のほか事業所も見られる集落地域で、当該地域の不動産市場に影響を与えるような積極的な要因はなく現状を維持するものと判断する。人口の減少に伴い地価は弱含みで推移するものと予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		18,400 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、加東市及び隣接市の郊外に広がる集落地域と判断した。需要者の中心は旧東条町に地縁性のある居住者で、僅かに隣接市からの転入者が見られる程度である。また、大規模な南山住宅団地や天神地区の土地区画整備事業による住宅地の供給多過の影響がいまだに強く残り、さらに地場産業の衰退、少子高齢化により需要は長期的に低迷している。取引自体が少なく、画地規模や取引事業も様々で需要の中心となる価格水準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	加東市郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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	加東（県） - 5		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
	前年指定基準地の価格	42,200 円/㎡		[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [225.7]	[100] / 100	18,300					
(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は弱い。幹線道路沿いには店舗や事業所の進出も見られる。					
	前年標準価格			18,800 円/㎡		[地域要因]		加東市郊外の集落色の強い地域にあり周辺人口の減少、少子高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。					
	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			□代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-2.1 %	半年間	%								

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） 5-1	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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	53,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	加東市社字若ヶ谷1738番56				②地積 (㎡)	203	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 65m、北 75m			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 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 210㎡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	1.3m市道	交通施設	JR社町駅東方 3.7km	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した市街地中心の既成商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の商環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減乃至横ばい傾向で推移するものと予測する。											
(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	54,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	23,000 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、おおむね加東市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者となっている。当該地域は、市内中心部を走行する旧国道沿いの近隣商業地域のため、幹線道路沿いの中規模商業施設への顧客の流出が続いており、商況はやや厳しい状況にある。したがって、需要はやや弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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 <input checked="" 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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 小野 5-1					53,200		交通	0.0	交通	+2.0	環境	+42.0
(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	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							標準化補正	街路		交通		環境
(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	③ 変動状況 形成要因の											
	前年標準価格 53,200 円/㎡	[一般的要因] 加東市では、総じて地価の回復傾向にある。ただし、依然として、新型コロナウイルス感染症の影響により、地価動向に不透明感も漂う。											
	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] 旧国道沿いの近隣商業地域のため、幹線道路沿いの中規模商業施設への顧客の流出が続いている。											
	標準地番号 -	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	公示価格 円/㎡												
	② 変動率	年間	-0.2%	半年間	%								

鑑定評価書（令和3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） 5-2 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価又は倍率 (43,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地等からの検討 (Review of Target Standard Land, etc.).

鑑定評価書（令和3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） 9-1 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 647,000,000 円, 1㎡当たりの価格 19,800 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.