

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (福崎(県) -1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (姫路不動産建築事務所), 氏名 (不動産鑑定士 神頭慎太郎) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (116,600 円/㎡), and 47,300 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5日), (6) 路線価 (38,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月1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) 基準地 (神崎郡福崎町福崎新字因幡口88番1), (2) 近隣地域 (東70m, 西50m, 南30m, 北20m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (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 (福崎 -1, 55,100 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対前年標準価格等の検討 (変動率 0.0%).

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, 有限会社三和鑑定. Includes details for 福崎（県）, 兵庫縣, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範.

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) 46,000 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, (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前年標準価格.

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	6,660,000円	1㎡当たりの価格	55,000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7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	44,000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

(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	2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	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		55,000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に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には新規の住宅供給も行われており、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～3000万円程度であるが、様々な需要層を対象としてより低額及び高額な物件もある。									
(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	地域要因 0.0
	標準地番号 福崎 -1	[99.6]	100	100	[101.0]	54,900	標準化補正	交通 0.0	環境 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 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0
(10) 対前年標準価格の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,200円/㎡	③ 変動状況 [一般的要因] 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、新型コロナウイルスによる社会経済的な影響も否定できない状況である。 [地域要因] 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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 福崎 -1 公示価格 55,100円/㎡								
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 -0.2%						

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） - 4	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	2,670,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22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	神崎郡福崎町口字岡4番2				②地積 (㎡)	272	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		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 300 m、北 180 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 m 県道	交通施設	J R 福崎駅北西 3.6km	法令規制	対象基準地と同じ								
(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	9,800 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、福崎町を中心に神崎郡全域及び姫路市縁辺部、用途的類似地域は、農家住宅を主とする戸建住宅地域。幹線道路沿いであるが、中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記の通り、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、中心となる価格帯は見出し難い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は在来集落で賃貸市場は未成熟であり、適正な純収益の把握が困難なため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記を以て鑑定評価額と決定した。																
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	9,720	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 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	市川（県） - 2	②時点修正	[97.6] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / [83.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	9,720	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 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	8,300 円/㎡	[97.6] / 100	100 / []	100 / [83.3]	[100] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	9,720	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 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	10,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は、このところサービス支出を中心に弱い動きとなっている。消費者マインドは持ち直しの動きに足踏みがみられる。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-			[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。										
②変動率		年間	-3.0 %	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 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (福崎 (県) 5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (株式会社尼信経営相談所), 氏名 (河内谷 順) and 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 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 6 日), (6) 路線価 (63,000 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 8 columns: (1) 基準地 (神崎郡福崎町福田字藤井 3 2 9 番 7), (2) 近隣地域 (東 0 m, 西 30 m, 南 20 m, 北 0 m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (三方路 形 +4.0), (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 (同一需給圏は福崎町及び周辺市町に存する商業地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (駅前商業地域であり、店舗利用を中心に収益物件が見られるなか、市場参加者としては地縁性を有する事業者等であり取引にあたっては収益性のほか取引相場等の市場性を重視するものと判断される。), (8) 公示価格 (標準地 78,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %).