

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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for Tatsuno City, Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 43,700 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) [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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

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, 熊野不動産鑑定. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,100 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,100 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, 200), (その他).

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes details on boundaries, usage, and regional characteristics.

Table with 4 columns: (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. Includes table for valuation methods like 取引事例比較法, 収益還元法, etc.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of market characteristics and demand in the area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation of adjustments and reasons for the final valuation.

Table with 7 columns: (8) 公示価格とした. Comparison table of standard price, announced price, and various adjustment factors.

Table with 7 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison table of designated standard price and previous year's price with adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等. Analysis of price changes and reasons for fluctuations.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,200 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, 38,000 円/㎡, 倍, 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 (1-10) and columns. Includes details on location, area, usage, and price determination factors.

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 伊原鑑定総合事務所. Includes address details for Tatsuno City.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,900 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.

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) 規準とした価格, (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.

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 熊野不動産鑑定 |
| たつの（県） - 6 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 山本 勇治郎 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,950,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 30,000 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5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1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 | たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲1471番129 | | | | ②地積 (㎡) | 165 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 | | | |
| | 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 | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 中規模の一般住宅が多い住宅団地 | 南6m市道 | 水道 下水 | J R本竜野 3.6km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 150m、南 50m、北 100m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 165 ㎡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、6m市道 | 交通施設 | J R本竜野駅西方 3.6km | 法令規制 | 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 調整区域内の旧住造法による建替え可能な住宅団地であり、地域要因に大きな変動はない。市街中心部の地価動向の影響を受けて地価の下落幅は縮小しつつあるが、需要はやや弱く今後も緩やかに下落すると予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 +3.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 30,000 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 | 同一需給圏はたつの市及び隣接市町の郊外の住宅地域である。需要者は地元居住者が中心で、中高年層の住み替えや地縁者間の取引が主であり、圏外からの流入は少ない。供給がさほどなく取引量も少ないが、調整区域内の旧住造法による建替え可能な地域であり、市街中心部に比べ低廉であるため一定の需要がある。中心価格帯は、土地で概ね160～180㎡、500万円程度である。 | | | | | | | | | | | |
| (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おらず、適正な収支の把握ができない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、標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) 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 | 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 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | たつの -14 | [98.5] 100 | 100 [100] | 100 [107.0] | [103.0] 100 | 30,000 | | | | | |
| (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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | | 前年標準価格 30,600円/㎡ | | ③変動状況 | | [一般的要因] 人口減少や高齢化を背景に、需要は市街中心部に集中しており、地価動向が二極化している。表立った新型コロナの影響はない。 | | | | | |
| | 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 <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] 既存の住宅団地であり、地域要因に大きな変動はないが、中心市街地の堅調な需要を受け、需給動向がやや改善している。 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -2.0% | 半年間 | % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 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 播磨総合鑑定 |
| たつの（県） - 7 | 兵庫県 | 兵庫第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 一色かつみ 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,880,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] | 36,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 25 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 | たつの市御津町釜屋字北浜新田 4 9 4 番 7 | | | | ②地積 (㎡) | 175 | ⑨法令上の規制等 | 1 住居 (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 | (その他) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 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 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北、6 m 市道 | 交通施設 | 山陽電鉄山陽網干駅 西方 3.2km | 法令規制 | 1 住居 (60, 200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 旧御津町中心部に近い既成住宅地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状を維持するものと思われる。周辺の新興住宅地域と比べると競争力が劣り、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 | 方位 0.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 45,000 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 | 同一需給圏はたつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。郊外の既成住宅地域であり土地取引は少なく、需給ともに低調に推移している。価格帯は、土地で 6 0 0 万円前後～8 0 0 万円前後、中古不動産でも 1 0 0 0 万円を超えるものは少ないと思われる。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性による価格への影響は極めて低い。ため収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通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 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +1.0 |
| | たつの - 11 | | [98.6] 100 | 100 [100] | 100 [100] | [100] 100 | 45,200 | | 街路 | 0.0 | 交通 | +1.0 | 環境 | -2.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | たつの（県） - 3 | 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 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 62,100 円/㎡ | [100] 100 | 100 [100] | 100 [138.6] | [100] 100 | 44,800 | | 街路 | 0.0 | 交通 | +5.0 | 環境 | +32.0 |
| (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 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどは少なく、高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空家の増加が懸念されている。 | | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 46,000 円/㎡ | | [地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 | | | | | | | | | |
| | 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 □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 | | 円/㎡ | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -2.2 % | 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for たつの (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,700 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

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, comparison methods, and price determination. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, 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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address: たつの（県） - 9 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 柳川浩一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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, (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. Contains detailed text and numerical data.

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 伊原鑑定総合事務所. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,500 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for standardization and comparison.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,300 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, 43,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 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, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,500 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, [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 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 (Use Type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison Methods, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前 (Previous Year Standard Prices).

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 伊原鑑定総合事務所. Includes address details for Tatsuno City, Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,700 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率.

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) 規準とした価格, (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.

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 播磨総合鑑定 |
| たつの（県） 5-2 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 一色かつみ 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 42,000 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5日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] 路線価又は倍率 | 34,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3年6月25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 | たつの市龍野町下川原39番15外 | | | | ②地積 (㎡) | 301 | 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 (80,200) (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 70m、南 160m、北 70m | | | | ②標準的使用 | 低層の店舗兼住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 9.0m、奥行 約 30.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 重要伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている | 街路 | 5m市道 | 交通施設 | JR本竜野駅北西方 1.1km | 法令規制 | 近商 (80,200) | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層の店舗兼住宅地 | | | | | (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 | 42,000 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、たつの市及びその近接市町の既成市街地。需要者は同一需給圏内の個人事業主が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難く、相続人による安値処分と、古民家再生後の高額な取引が拮抗している。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 古くはアーケード商店街であったが、現在では住宅利用が多く、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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対象基準地の標準価格 (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 |
| | 前年指定基準地の価格 45,000 円/㎡ | [98.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [105.0] | [100] / 100 | 42,100 | | | | | |
| (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 42,500 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどはないが、観光客は減少し、重伝建による街興しにやや停滞感が感じられる。 | | | | | |
| | 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 - 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] 古民家再生による店舗や住宅が僅かながら増え、外部からの参入が見られるようになっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -1.2% | 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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address: たつの（県） 5-3 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 柳川浩一 印

鑑定評価額: 9,240,000 円, 1㎡当たりの価格: 44,200 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 令和3年7月1日, 令和3年7月5日, 令和3年6月17日, 正常価格, 36,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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. Includes details on location, area, usage, and price adjustments.

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 播磨総合鑑定 |
| たつの（県） 9-1 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 一色かつみ 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 185,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 23,900 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] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3年6月25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 | たつの市揖保町揖保上字新田429番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 7,752 | ⑨法令上の規制等 | 工専 (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 | | (その他) | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 400 m | | | | ②標準的使用 | 中小工場地 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 110.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 7,700 ㎡程度、形状 不整形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 7.5 m市道 | 交通施設 | J R 竜野駅北東方 2km | 法令規制 | 工専 (60,200) | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 国道2号背後のほぼ成熟した工業地域であり、国道バイパスや高速道路ICとの位置関係も良いことから概ね現状維持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 | 三方路 不整形 | 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 23,900 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 | 同一需給圏は京阪神方面への輸送が容易な国道2号や国道250号、或いは山陽自動車道等の利用が可能な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域。需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定される。工業地の取引事例は少なく、規模も様々であることから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 | 自社工場を主とする地域であり、賃貸市場は未成熟で、経済合理的な賃貸事業を想定するのは困難なため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに同一需給圏内の標準地との種量的検討を行い、上記の通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 | 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 +7.0 | 交通 +5.0 | 環境 +30.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 標準地番号 | たつの 9-1 | [100] / 100 | 100 / [100] | 100 / [146.1] | [100] / 100 | 23,900 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 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 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 東播磨や中播磨の工業地の品薄感もあり、条件の良い工業地や流通業務地などの実需要が散見されるようになっている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | [地域要因] | | 概ね成熟した中小工場地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | | | |