

鑑定評価書（令和4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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 相生市相生5丁目3245番1「相生5-13-8」, ②地積 (㎡), 71, ⑨法令上の規制等, 1住居(60,200), ③形状, 1.5:1, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北4m市道, 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, JR相生 3.1km, (その他) (60,160).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 40m, 西 25m, 南 15m, 北 25m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 10.0m, 奥行 約 7.0m, 規模 70㎡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、4m市道, 交通施設, JR相生駅南方 3.1km, 法令規制, 1住居(60,160), ⑤地域要因の将来予測, 旧来からの既成住宅地域で街並みは古い。地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。新興住宅地域と比べて需要が弱く、地価は弱含みで推移すると予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (4) 対象基準地の方位, 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 23,300 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は相生市及び隣接市町の既成住宅地域または市街地外縁部の住宅地域である。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、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、街並みの古い既成住宅地域であり、新興住宅地域と比べて画地街路条件等が劣ることから弱含みである。取引規模や画地条件がまちまちで中心となる価格帯は見出せない状態にある。

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, 一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域であるが、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため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。以上から、比準価格を採用し、地価公示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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 相生 -6, ②時点修正, [97.7]/100, ③標準化補正, 100/[102.0], ④地域要因の比較, 100/[103.0], ⑤個別的要因の比較, [100]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 23,300, ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +4.0, 交通 0.0, 環境 -1.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 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.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 23,700 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, -, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.7%, 半年間 %, 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移る一方で、古くからの既成市街地は選好性の低下が著しい。 [地域要因] 漁港に比較的近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、新興住宅地と比べると競争力が劣り、需要の減退が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書 (令和 4 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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生 (県) -2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,300 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 40,000 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 and 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, (2) ①範囲, (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, (3) 最有効使用の判定, (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 4 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 相生(県) -3, 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, 9,540,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, 38,000 円/㎡, 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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (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 and reasons for determination), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc. of target standard land).

鑑定評価書（令和4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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 24,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 相生市緑ヶ丘3丁目2167番142, 「緑ヶ丘3-7-4」, ②地積 190, ⑨法令上の規制等 1低専(50,100). (2) 近隣地域: ①範囲 東60m, 西20m, 南50m, 北50m, ②標準的使用 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等 間口約13.0m, 奥行約15.0m, 規模195㎡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5.5m市道, 交通 J R相生駅西方2.7km, 法令 1低専(50,100), ⑤地域要因の将来予測 分譲時期がやや古い郊外の住宅団地で、地域要因の変化は特になく、今後も現状のまま推移するものと予測する。新しい住宅地域に比べ、街並みが古いため選好性はやや劣り、地価は今後も下落基調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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 29,300 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 同一需給圏は概ね相生市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する勤労者層の一次取得者が大半である。区画整然とした住宅団地であるが、市中心部に近い区画整理地区や新規分譲地に比べ、老朽化した建物が多いため、開発の残地において近年分譲された一角を除き街並みが古く、選好性はやや劣り需要は弱い。少子高齢化、地域経済の低迷等の影響により地価は弱含みで推移している。地域における土地の中心価格帯は、600万円前後である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 公示価格とした: ①代表標準地 相生 -6, ②時点修正 [97.7]/100, ③標準化補正 100/[102.0], ④地域要因の比較 100/[82.0], ⑤個別的要因の比較 [100]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 29,300, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 0.0, 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 相生(県) -3, ②時点修正 [100.6]/100, ③標準化補正 100/[101.0], ④地域要因の比較 100/[166.7], ⑤個別的要因の比較 [100]/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 29,200, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (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 継続, 前年標準価格 29,600 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 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 4 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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,100 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. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 3 日, 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, 令和 4 年 1 月, 路線価又は倍率, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 main rows. (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. Includes detailed text and numerical data for each section.

鑑定評価書（令和4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 相生(県) 5-1, 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, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 45,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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, (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.

鑑定評価書（令和4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 相生(県) 5-2, 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, 41,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,800 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, [令和4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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 Justification), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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).