

鑑定評価書（令和 5 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. Values include 福崎（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,300 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 5 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) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (福崎(県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (株)兵庫不動産鑑定所, 氏名 (不動産鑑定士 塩住 直彦)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (46,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年6月29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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (神崎郡福崎町西田原字辻ノ前1620番17外), ②地積 (154), ⑨法令上の規制等 (2中専(60,200)), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が見られる住宅地域), ⑥接面道路の状況 (西6m町道), 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 (J R福崎 2km)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 20m, 西 20m, 南 40m, 北 70m), 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 16.0 m, 規模 160㎡程度, 形状 長方形), ④地域的特性 (特記 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (比較的に新しい地域であるが利便性が高く、周辺地域を含め住宅地域として熟成が進むものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は福崎町およびその隣接市町、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者は、同一需給圏内の居住者が大半を占める。幹線背後の比較的新しい住宅地域であり、交通利便性や商業施設等へのアクセスに優れ、利便性を有するため、競争力が高く、需要も安定的に推移している。土地は800万円～1000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3000万円程度が中心価格帯である。)

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 (戸建住宅が建ち並ぶ地域にあり、画地規模から収益性を見込める建物想定が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。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、上記をもって鑑定評価額と決定した。)

Table with 10 columns: (8) 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, 街路交通環境画地行政その他)

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号 (福崎(県) -1), 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)

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 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), ②変動率 (年間 0.0%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

鑑定評価書（令和5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, 姫路不動産建築事務所. Includes address details for 福崎 (県) and 兵庫 兵庫第6分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,200 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics), (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 (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 前年の標準価格等 (Annual price change table).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
福崎（県）5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 河内谷 順
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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	神崎郡福崎町福田字藤井329番7				②地積 (㎡)	523	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) (90,200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 17.5 m、規模 525 ㎡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 1.4 m 県道	交通施設 J R 福崎駅東方 100m	法令規制 近商 (90,200)					
	⑤地域要因の将来予測	福崎駅に近接する商業地域であり、駅前広場などが開発されるなど整備事業が行われた商業地域である。周辺道路において拡幅などが引き続き予定されており、今後の利便性向上にも期待される。														
(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	+4.0	台形		0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	59,800 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及び周辺市町に存する商業地域である。需要者の中心は店舗等を目的とする地縁性を有する個人や法人事業者であるが、広域的な展開をする事業者も含まれる。取引の中心となる価格帯は規模や立地条件により様々であり見出し難い。近隣地域は福崎駅に近接するエリアにあり相応の需要が見込まれるなど、福崎町内における相対的な商業性の程度は高い。															
(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性の利用が見られるなか、市場参加者としては事業者等であり、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。以上により、取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、地価公示価格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 標準地番号	福崎 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,000	⑦内訳	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 0.0 交通 -11.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,400 円/㎡														
(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	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/㎡														
(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 78,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景況としては一時の状況からは脱したように見えるものの店舗やオフィスに対する需要の動向が引き続き注視される。										
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 駅前にはドラッグストアなど商業店舗が存する。都市計画道路である福崎駅田原線の拡幅の動向が注視される。										
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										