

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 相生(県) -1, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 株式会社 陰山不動産鑑定.

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 dates like 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (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.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳. Includes values like 相生 -6 and 34,000 円/㎡.

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳. Includes values like 相生(県) -3 and 51,700 円/㎡.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等. Columns include 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率, 変動状況. Includes values like 32,700 円/㎡ and -3.7%.

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社山陽総合鑑定. Includes details for 相生 (県) - 2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕, 印. Also includes 鑑定評価額 10,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 50,800 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 41,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed analysis of location, area, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
相生（県） -3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	9,860,000 円		1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 6 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	相生市那波本町16番 「那波本町6-11」				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,180)						
	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									
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南西4.5m市道	水道 下水	J R 相生 800m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 5 m市道	交通施設	J R 相生駅 南西 800m	法令規制	1住居 (60,180)						
	⑤地域要因の将来予測	駅からの徒歩圏内で古くから市街地を形成している地域で、新旧住宅が混在している。駅等への利便性から選好性は高く、有効需要は堅調である。													
(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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,800 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	同一需給圏は概ね相生市及び近隣市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が多く、外部からの転入は少ない。土地区画整理地区を中心に宅地供給は過剰であるが、駅及び主要な生活施設は徒歩圏内にあり利便性が良好であることなどから、地価はほぼ安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1000万円前後。中古住宅では土地値で取引されることが多い。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。自用目的の取引が中心である。従って、居住の快適性及び利便性を重視する戸建住宅地域であるため、比準価格を採用し、前年からの各変動要因、さらに単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	相生 -3	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,800	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	51,300 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	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 51,700 円/㎡		③価格変動状況		[一般的要因] 造船業の衰退が人口減少に拍車を掛ける。市が子育て支援・定住促進事業を拡充するも歯止めはかからず、宅地需要は弱い。							
	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		標準地番号 相生 -3 公示価格 51,300 円/㎡		年間 -1.7% 半年間 -1.0%		[地域要因] 市のほぼ中心部に位置する、中規模一般住宅地域であり、格別な地域要因の変動はないが、一般的要因により地価は弱含み傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない							

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社山陽総合鑑定. Row 1: 相生(県) -4, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 30,000 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 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.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社山陽総合鑑定. Includes address: 相生（県） -5 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額 4,380,000 円 1㎡当たりの価格 14,800 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, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 10 rows: (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

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳

Table (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, ⑦ 内訳

Table (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
相生（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	60,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	49,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 6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	相生市山手1丁目9番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)								
	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) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 80 m、北 30 m			②標準的使用	中層の事業所住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	16 m市道	交通施設	J R相生駅 北 150m	法令規制	近商 (80,300) 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定	中層の事業所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	36,500 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及び近接市町の商業系地域。規模等の観点から需要者は地元の個人事業者を中心とする。繁华性に欠け、人や車の往来も少なく、商業用途の需要は期待できないものの、昨今においては価格水準に底打ち感も見え始めている。土地取引件数は少なく、取引される規模等まちまちで、需要の中心となる価格帯を見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗併用住宅が中心であり、最寄駅に近いが中高層の事務所ビル等、収益性のある物件は少なく、賃貸市場の成熟の程度は弱い。従って、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ商業地域ではあるが、取引の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格としての	①代表標準地	相生 5-2	②時点修正	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [116.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	60,800	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 +6.0 交通 -11.0 環境 +14.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格	69,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	赤穂（県） 5-1	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [135.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	60,700	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 +3.0 交通 -9.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	81,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	62,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]		市の人口及び事業所数は減少傾向。商店街の店の半数以上が閉店の状態であり、商業地に対する需要は依然減退している。								
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]		地域的に大きな需要の変動は無いが、商業地としての地位は低下しており、住宅地との価格差も縮まっている。							
②変動率	年間	-1.9%	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	株式会社山陽総合鑑定		
相生（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	田中千裕	印
鑑定評価額	46,200,000 円		1㎡当たりの価格	68,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	相生市旭1丁目5368番211 「旭1-2-3」				②地積 (㎡)	677	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)								
	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) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 10 m				②標準的使用	中層の店舗事務所併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 650 ㎡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	18 m 県道	交通施設	J R 相生駅 南西 1.6 km	法令規制	商業 (80,400)								
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地					(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	70,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	38,900 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及びその周辺市町の商業地域及び商・住混在地域。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人である。大型ロードサイド店舗への顧客流出や、個人商店主の高齢化、後継者不足等により中心市街地の空洞化が進み、閉鎖店舗や未利用地が増えつつある。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ取引規模等により様々で見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視すべき商業地域であるが、投資目的での新規供給物件が少なく、自用目的の店舗等が中心で賃貸市場の成熟の程度は弱く収益価格の相対的な信頼性はやや劣るものと判断された。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。以上から、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	相生 5-2	② 時点修正	[98.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,000	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 +1.0 交通 +3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	69,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	赤穂（県） 5-1	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [117.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	68,100	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 +7.0 環境 +18.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	81,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	70,000 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因]			商業統計によれば平成19年卸売・小売業の事業所数は365であり、平成23年は238と減少しており、特に小売業の減少が目立つ。								
	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	-		[地域要因]			官公庁施設が集積し、諸車の交通量も多く一定の繁華性は維持しているものの、地域経済の低迷を受けて地価は下落している。								
② 変動率	年間	-2.6 %	半年間	%	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。									