

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
稲美（県） -1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加古郡稲美町国安字東310番10				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100)			
	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 50 m、西 50 m、南 70 m、北 55 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 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡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	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	J R 土山駅 北東 3.3km	法令規制	1 低専 (50,100)			
(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	56,000 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、稲美町及び隣接市町の住宅地域。需要者は町内を中心として、概ね加古川市や明石市等に居住する第一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は区画整然とした規模の小さな既成住宅地域であるが、より利便性の高い新規分譲地との競合から需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地は130㎡程度で700～750万円程度、新築戸建住宅で2,300～2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の小さな戸建住宅からなる住宅団地で、周辺には共同住宅は見られない。従って、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。以上より、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	稲美 -3	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [96.9]	[101.0 / 100]	56,100	街路 0.0	交通 0.0	環境 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	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 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [143.1]	[101.0 / 100]	56,100	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化が進む。住宅地の需要は国安地区の土地区画整理事業の供給に集中している。郊外の住宅地の需要は低調である。							
	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		価格形成要因の		[地域要因] 周辺での新規分譲や土地区画整理事業による供給により、既存の住宅地の需要は弱含みで推移している。							
	②変動率		年間 -0.9%		半年間 %		[個別的要因] 南西向き住宅地で、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	株式会社いそや不動産鑑定所
稲美（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	55,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加古郡稲美町六分一字相ノ山 1 2 0 9 番 6 8 9				②地積 (㎡)	105	⑨法令上の規制等	2 低専 (60, 150) (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	J R 土山 2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 85 m、北 95 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 11.0 m、規模 100 ㎡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	基準方位 北 4 m 町道	交通施設	J R 土山駅 北東 2.8km	法令規制	2 低専 (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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 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、稲美町及び隣接市町の住宅地域。需要者は町内を中心として、概ね加古川市や明石市等に居住する第一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は区画整然とした規模の小さな既存住宅地域であるが、より利便性の高い新規分譲地との競合から需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地は 1 0 0 ㎡程度で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 0 0 0 ~ 2, 3 0 0 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	画地規模の小さな戸建住宅からなる住宅団地で、周辺には共同住宅は見られない。従って、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。以上より、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。										
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■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 +3.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [112.4]	[100] / 100	55,300					
(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 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 +3.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [143.5]	[100] / 100	55,400					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,300 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化が進む。住宅地の需要は国安地区の土地区画整理事業の供給に集中している。郊外の住宅地の需要は低調である。							
	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] 周辺での新規分譲や土地区画整理事業による供給により、既存の住宅地の需要は弱含みで推移している。							
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %			[個別的要因] 地域内の標準的な住宅地で、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	株式会社いそや不動産鑑定所
稲美（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加古郡稲美町森安宇矢辻 2 番 5				②地積 (㎡)	465	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		「調区」(60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 115 m、西 60 m、南 130 m、北 85 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 25.0 m、規模 500 ㎡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	7 m町道	交通施設	J R 土山駅 北東 3.1km	法令規制	「調区」(60, 200)								
(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	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	23,600 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、稲美町及び隣接市町の郊外に広がる市街化調整区域内の既成の集落地域。需要者の中心は地元居住者で、地縁的嗜好性が強く圏外からの転入者は少ない。集落色の強い地域であるため、取引には個別的な諸事情が介在している場合も多く、画地規模もまちまちであることから、市場での中心となる価格水準は見出しにくい状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	稲美町郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	稲美 - 4	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [92.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,500	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 -5.0 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	21,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加古川（県） - 20	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 / [131.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,800	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 +1.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,600 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 23,900 円/㎡		③ 価格変動要因の				[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化が進む。住宅地の需要は国安地区の土地区画整理事業の供給に集中している。郊外の住宅地の需要は低調である。								
	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] 稲美町郊外にあり、周辺人口の減少や高齢化等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は低迷している。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.3 %	半年間	%												