

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社三貴不動産鑑定 |
| 加西（県） - 1 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小南貴子 印 |
| 鑑定評価額 | 14,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,500 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 5 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 | 32,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 29 年 7 月 3 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 | 加西市北条町栗田字井ノ岡 1 1 3 番 1 外 | | | | ②地積 (㎡) | 369 | ⑨法令上の規制等 | 1 中専 (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 | | | | | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W2 | 一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域 | 南東8m市道、北東側道 | 水道 下水 | 北条鉄道北条町 600m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 45 m、南 75 m、北 45 m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡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 8 m市道 | 交通施設 | 北条鉄道北条町駅 北東 600m | 法令規制 | 1 中専 (60, 150) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅、店舗併用住宅等が混在する地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は依然下落傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 角地 +2.0 台形 -2.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 39,500 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 19,900 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 | 同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が多く占める。加西市における人口流出、地場産業の低迷等の影響により、当該地域における宅地需要は弱含みで推移している。市場中心の価格帯は土地は1,400万円から1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は既成住宅地域に存し、比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域を広域的に把握し、取引事例を収集した。一方収益物件については散見されるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、やや低位に試算された。近隣地域は自己使用目的の取引が多い住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての | 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 -3.0 交通 -3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 加西 - 1 | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | $\frac{[102.0]}{100}$ | 39,600 | | | | | |
| | 公示価格 37,700 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 | 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 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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 加東（県） - 2 | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[97.1]}$ | $\frac{[102.0]}{100}$ | 39,500 | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 37,800 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 ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 加西市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、宅地需要はやや弱い状態である。 [地域要因] 地域要因の格別の変動はない。一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる従来からの地域であり、地価は依然下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 40,000 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 | -1.3 % | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社新日本カンテイ神戸 |
| 加西（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 | 30,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 29 年 7 月 3 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 | 加西市北条町北条字首根438番6 | | | | ②地積 (㎡) | 370 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,100) (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 75 m、西 30 m、南 35 m、北 70 m | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 17.5 m、規模 350 ㎡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 8 m市道 | 交通施設 | 北条鉄道北条町駅 北西方 1km | 法令規制 | 1低専 (50,100) | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 準角地 +1.0 私道負担 -1.0 | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 39,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 20,100 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 | 同一需給圏は加西市を中心に、隣接する各市町内の既成市街地に形成された住宅地域である。需要者は圏内に地縁を有する者が大半で圏域外からの転入者は殆ど見られない。住民の高齢化や中核企業の撤退の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で1,500万円程度、新築建売では画地規模が小さくなり、総額2,500万円程度となっている。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には賃貸住宅も見られるが、当該地域は自用目的所有が中心で土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。また、投資目的での取引も殆ど見受けられず、居住の快適性が重視される住宅地域であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての | ①代表標準地 | 標準地番号 | 加西 - 1 | ②時点修正 | [99.8] 100 | ③標準化補正 | 100 [100] | ④地域要因の比較 | 100 [98.0] | ⑤個別的要因の比較 | [102.0] 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 39,200 | 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 +2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 | 37,700 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 加東（県） - 2 | ②時点修正 | [99.5] 100 | ③標準化補正 | 100 [100] | ④地域要因の比較 | 100 [97.8] | ⑤個別的要因の比較 | [102.0] 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 39,200 | 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 -4.0 環境 +2.0 行政 +3.0 その他 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 37,800 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 □新規 | | [一般的要因] 異次元の金融緩和と政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 39,200 円/㎡ | | [地域要因] 既に戸建住宅や共同住宅が建ち並んで熟成された環境にあり、地域要因に大きな変化はなく、地価は若干の下落傾向で推移している。 | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | [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 | -0.5 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社新日本カンテイ神戸 |
| 加西（県） -3 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,770,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 27,200 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 5 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 | 22,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 29 年 7 月 3 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 | 加西市北条町東南字村内57番2外 | | | | ②地積 (㎡) | 249 | 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 | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ在来の住宅地域 | 西6.5m市道 | 水道 下水 | 北条鉄道北条町 700m | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 35 m、南 40 m、北 80 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡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 6.5m市道 | 交通施設 | 北条鉄道北条町駅 南西方 700m | 法令規制 | 2低専 (60, 150) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は既に中規模の戸建住宅が建ち並んで熟成した環境にある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持し、地価は若干ながら弱含んで推移するものと予測される。 | | | | | | | |
| (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 | 27,200 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 | 同一需給圏は加西市を中心に、隣接する各市町内の既成市街地に形成された住宅地域である。需要者は圏内に地縁を有する者が大半で圏域外からの転入者は殆ど見られない。住民の高齢化や中核企業の撤退等の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で700万円程度、新築の建売住宅では総額2,200万円程度となっている。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|--|----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------|--------|---------|----------|--------|---------|
| (8) 公示価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| | 標準地番号 加西 -1 | | | | | 27,300 | | 交通 0.0 | 環境 +42.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 公示価格 37,700 円/㎡ | [99.8] / 100 | 100 / [100] | 100 / [137.8] | [100] / 100 | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------|--------|---------|----------|--------|---------|
| (9) 指定基準地 | 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 -1.0 |
| | 加東（県） -2 | | | | | 27,300 | | 交通 0.0 | 環境 +48.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 37,800 円/㎡ | [99.5] / 100 | 100 / [100] | 100 / [137.7] | [100] / 100 | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|---|-----------|----------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | ③ 変動状況 | [一般的な要因] | | 異次元の金融緩和政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 27,400 円/㎡ | | [地域要因] | 中心市街地の外縁部にあたり、外部から居住者が流入するような地域ではなく、需要者が限定される傾向にあり、地価は弱含んでいる。 | | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -0.7 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes address: 加西（県） -4 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 名倉友樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,800 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) 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

Main evaluation reasoning 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) 前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社三貴不動産鑑定 |
| 加西（県） - 5 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小南貴子 印 |
| 鑑定評価額 | 6,110,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 56,600 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 5 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 | 45,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 29 年 7 月 3 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 | 加西市北条町古坂7丁目68番 | | | | ②地積 (㎡) | 108 | ⑨法令上の規制等 | 2中専 (60,200) (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 | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 一般住宅、アパートのほか農地も見られる区画整理済の住宅地域 | 北西6m市道 | 水道 ガス 下水 | 北条鉄道北条町 1.3km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 45 m、西 20 m、南 40 m、北 60 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 12.0 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 6 m市道 | 交通施設 | 北条鉄道北条町駅 東 1.3km | 法令規制 | 2中専 (60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は概ね横ばい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 | 56,600 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 | 同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町村の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が多く占める。加西市においては人口流出、地場産業の低迷等の影響により、宅地需要は弱い傾向にあるが、当該地域における宅地需要は比較的安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は600万円から700万円程度、新築戸建住宅は1,800万円から2,000万円程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸物件も散見されるものの、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるので収益価格を試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0 |
| | 基準地番号 加西 - 3 | | | | | 56,900 | | | | | |
| | 公示価格 52,400 円/㎡ | [99.8] 100 | 100 [103.0] | 100 [89.3] | [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 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 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 加東（県） - 2 | | | | | 56,000 | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 37,800 円/㎡ | [99.5] 100 | 100 [100] | 100 [67.2] | [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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 加西市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、加西市内の宅地需要はやや弱い状態である。 [地域要因] 地域要因の格別の変動はない。区画整理済みの住宅地域にて、当該地域の宅地需要は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 56,600 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | | | | | | | |
| | 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 | | ③ 変動状況 | | | | | | | | |
| | 基準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 1: 加西（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,900 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 48,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等. Content: 加西市北条町古坂1丁目9番, 256, 2住居 (60,200).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, 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. Content: 東 80m, 西 35m, 南 50m, 北 50m, 間口 約 14.0m, 奥行 約 18.0m, 規模 250㎡程度, 形状 長方形.

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. Content: 低層店舗住宅併用地, 取引事例比較法, 比準価格 61,900 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Content: 同一需給圏は概ね加西市及び周辺市の商業地域である。需要者は地元個人業者を中心に、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。

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. Content: 基準地の存する地域は市内中心部の路線商業地域であるが、低層の店舗兼住宅も見られる地域であり賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性は劣る。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. 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. Content: 加西 5-1, 99.6/100, 100/100, 100/98.5, 100/100, 60,100.

Table with 10 columns: (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. Content: 小野（県） 5-1, 100.6/100, 100/100, 100/129.7, 100/100, 60,000.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因. Content: 前年標準価格 60,400 円/㎡, 年間 -0.8%, 半年間 %.