

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	1,560,000円	1㎡当たりの価格	30,000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]	25,000円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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	相生市相生3丁目3773番 「相生3-6-17」				②地積 (㎡)	52	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	1住居 (60,200) (その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 30m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 9.0m、規模 60㎡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、3m市道	交通施設	JR相生駅 南方 2.7km	法令規制	1住居 (60,160)	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域が形成されており、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、周辺では空家や未利用地が散見されることから地価は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	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000円/㎡			二方路	+1.0			
	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	同一需給圏は相生市及び隣接市町の既成住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うもの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、漁港に比較的近い既成住宅地域ではあるものの、新興住宅地域と比べて画地街路条件等が劣ることから需要は弱い。中心価格帯は、土地で200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、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) 公規価示価格とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 +11.0
	標準地番号 相生 -6	[ 97.8 ]	100	100	[ 104.0 ]	29,500	標準化補正	交通 0.0	交通	-1.0
	公示価格 32,500円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 109.9 ]	100		環境 0.0	環境	0.0	
							画地 +2.0	行政 0.0	行政	0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他	0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 相生（県） -3	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	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 50,800円/㎡	[ 98.8 ]	100	100	[ 104.0 ]	30,300	標準化補正	交通 0.0	交通	+9.0
		100	[ 101.0 ]	[ 170.7 ]	100		環境 0.0	環境	+45.0	
							画地 +1.0	行政 0.0	行政	0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他	0.0
(10) 対年標準価格の検討	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 31,500円/㎡	③ 価格変動要因の形成要因 [一般的] 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集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。 [地域] 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ものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率 年間 -4.8% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
相生（県） - 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	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 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 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	相生市向陽台50番9「向陽台22-17」				②地積(㎡)	204	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 150 m、南 120 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 216 ㎡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6m市道	交通施設	J R相生駅南東 1.8km	法令規制	1中専(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	50,300 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サラリーマン層の一次取得者が大半である。周辺では民間開発業者のミニ開発による宅地供給が見られるものの、供給過剰気味で且つ少子高齢化、地域経済の低迷等の影響もあり地価は弱含みで推移している。地域における中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また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が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、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) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格(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 +4.0 環境 +20.0 行政 +1.0 その他 0.0
	相生 - 5		[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 127.3 ]	[ 100 ] 100	50,500					
(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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +6.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	50,800 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 97.7 ]	[ 100 ] 100	50,900					
(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		[一般的要因] こども医療費の無料化、保育料の軽減等子育て支援を充実させ定住促進を推し進めることによって地域経済の活性化を図ろうとしている。					
	前年標準価格		50,800 円/㎡		[地域要因]		周辺の新規分譲地や駅周辺の区画整理済地区との比較において選好性は低下している。					
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	-1.0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	9,740,000円		1㎡当たりの価格	50,200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4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	相生市那波本町16番「那波本町6-11」				②地積 (㎡)	194	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	1住居 (60,200) (その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡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、4.5m市道	交通施設	JR相生駅 南西方 800m	法令規制	1住居 (60,180)
	⑤地域要因の将来予測	相生駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、新興住宅地域と比べて需要が弱く、地価はやや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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,200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	同一需給圏は相生市内でJR山陽本線、赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は相生市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業員の住宅取得などが主である。供給は小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。類似地域内の需給動向は、中心市街地に比較的近い既成住宅地域ではあるものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。中心価格帯は、土地で1,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから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。よって比準価格を採用し、前年からの各変動要因にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格とした	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	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 相生 -3	[ 99.4 ]	100	100	[ 101.0 ]	50,200	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0
(9) 指定からの検地	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	画地 +1.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動状況		[一般的] 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集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。					
	■継続 □新規	[要] 因		[地域] 相生駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。					
	前年標準価格 50,800円/㎡	[要] 因		[個別] 個別的要因に変動はない。					
	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	②変動率		年間 -1.2% 半年間 -0.6%					
	■代表標準地 □標準地								
	標準地番号 相生 -3								
	公示価格 50,500円/㎡								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
相生（県） - 4	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	6,590,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 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 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		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) (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区画整然とした住宅地域	西5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 相生 2.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、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	交通施設	J R 相生駅 西 2.4km	法令規制	1低専 (50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	郊外の既存の住宅団地として成熟しており、地域要因に変化はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、下落基調で推移するものと予測する。										
(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	34,700 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サラリーマン層の一次取得者が大半である。市中心部に近い比較的新しい区画整理地区や新規分譲地に比べ、居住者の大半が高齢者になりつつある郊外の既存の住宅団地に対する需要は弱く又、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。地域における中心価格帯は、土地は700万円前後、新築の戸建物件は2,200万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、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ので、収益価格は試算できなかった。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。以上より、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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -8.0 行政 +1.0 その他 0.0
	相生 - 6		[ 97.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 90.1 ]	[ 100 ] 100	34,600					
(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 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 -3.0 交通 +8.0 環境 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	相生（県） - 3		[ 98.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 142.8 ]	[ 100 ] 100	34,800					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 36,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] こども医療費の無料化、保育料の軽減等子育て支援を充実させ定住促進を推し進めることによって地域経済の活性化を図ろうとしている。					
	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 <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] 昭和50年代に開発された住宅団地で建物の老朽化により町並み等が見劣りすることや、居住者の高齢化もあり住宅需要は減退している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 -4.9 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
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	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 19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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	相生市矢野町森字前田63番外				②地積 (㎡)	296	⑨法令上の規制等	「調区」(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			
	台形 1:2	住宅 W2	農家住宅が見られる県道沿いの住宅地域	南14m県道、背面道	水道 下水	J R相生 8.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 0 m、北 300 m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	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相生駅 北西 8.1km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に所在する既存の集落地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000 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	同一需給圏は概ね相生市及び隣接市町の農家集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者ではほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。法令上の規制もあり需要者は地元地縁者や農業従事者等に限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから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	市街化調整区域の在来集落地域で、貸家需要がなく且つ公法上の規制により賃貸住宅の建設を想定することが困難であるため収益価格は試算できなかった。従って、自己使用目的の取引が支配的な住宅地域であることから、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(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 -15.0
	標準地番号 相生 -7					14,000		交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 14,700 円/㎡	[ 97.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 102.0 ] / 100		環境 0.0	環境 +20.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 価格形成要因の	[一般的要因]	こども医療費の無料化、保育料の軽減等子育て支援を充実させ定住促進を推し進めることによって地域経済の活性化を図ろうとしている。
	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			[地域要因]	市中心部よりやや遠い既存の集落地域で、需要者は地元地縁者に限定される傾向にあり、地価は下落基調で推移している。
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 -		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格 14,800 円/㎡				
	公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 -5.4 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	14,700,000円	1㎡当たりの価格	59,700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] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20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

(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	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	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 (80,300) (その他) 土砂災害区域		
(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	中層の事務所住宅併用地			
	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	特にない	街路	16 m市道	交通施設	J R相生駅 北方 150m	法令規制	近商 (80,300) 土砂災害区域
(3) 最有効使用の判定	中層の事務所住宅併用地				(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	61,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	35,500 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	同一需給圏は相生市を含む西播磨全域の商業地域若しくは混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人または新規開業を計画する法人である。供給は既存商業地域内の中小規模画地や幹線道路沿いの大規模画地が散見される。類似地域内の需給動向は、相生駅から比較的近いものの商業繁華性は低く、地域経済情勢等も踏まえると需要はやや弱みである。中心価格帯は、取引件数が少なく、画地規模や需要者の業種も様々なため見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内は自用が主流であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、賃貸物件は投下資本に見合う収益性を有しているとは言いがたいため、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は、採用事例の収集範囲はやや広いものの代替競争関係にある取引事例に基づいて試算されたため信頼性が高い。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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) 公規価示価格とした	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	⑧内訳	⑨地域要因
	標準地番号 相生 5-2 公示価格 67,900 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 116.1 ]	[ 103.0 ] 100	59,500	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +5.0 その他 0.0	+3.0 -9.0 +18.0 +5.0 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） 5-1	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	⑧内訳	⑨地域要因
	前年指定基準地の価格 80,000 円/㎡	[ 98.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 135.9 ]	[ 103.0 ] 100	59,800	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	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	0.0 -5.0 +43.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価示価格の検討	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 60,800 円/㎡	③価格変動状況		[一般的] 人口減少や高齢化が進み、地域経済の活性化も見られないことから、商業地に対する需要は弱みである。					
	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/㎡	②変動率 年間 -1.8% 半年間 %		[地域] 相生駅から比較的近い混在地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、地域経済情勢等を踏まえると、需要はやや弱みである。 [個別] 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	田中千裕不動産鑑定事務所
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	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 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 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 19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	68,500 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	38,300 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、消費者の消費行動範囲の変化、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) 公示価格としての標準地	① 代表標準地	相生 5-2	② 時点修正	[ 98.9 / 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	66,600	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	67,900 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	[ 98.7 / 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/㎡)	67,200	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 -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	80,000 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	前年標準価格	68,200 円/㎡	③ 変動状況	[一般的な要因] 商業統計平成19年卸売・小売業の事業所数は365、平成26年は238と減少。店舗の大型化、売り場面積の拡大傾向が見られる。				[地域要因] 官公庁施設が集積し、交通量も多く一定の繁華性は認められるものの、地域経済の低迷を受けて地価は下落している。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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	標準地番号	-		公示価格	円/㎡											
② 変動率	年間	-2.5 %	半年間	%														