

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
たつの（県） -1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	9,790,000 円		1㎡当たりの価格	44,900 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/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成29年6月12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	たつの市神岡町大住寺字田河原483番5外				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1住居 (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	J R東薺崎 80m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250㎡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5m市道	交通施設	J R東薺崎駅 東方 80m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	J R東薺崎駅周辺整備が具現化し、周辺環境の向上が見込まれるが、中心部から離れた住宅地域であり、価格への影響は弱いものと思われ、概ね現状維持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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,900 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。駅に近接するも中心部から離れ、選好性はやや低く、需給ともに低調に推移している。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに1000万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近接し、付近では低層共同住宅も見られるが、賃貸市場の未熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。また郊外の住宅地域で土地取引も少なく、採用した事例は広範囲に及んだが、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地の	① 指定基準地番号	たつの（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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	57,500 円/㎡	[98.3]	100	100	[103.0]	44,800			0.0	0.0
(10) 対年標準価格の	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 45,700 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 <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] 最寄り駅の周辺整備事業が具現化し、将来的には土地利用は進むものと思われるが、現段階での価格への影響は弱い。		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
たつの（県） -2	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	53,500 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] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		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	たつの市龍野町片山字村裏765番6				②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100) (その他) 土砂災害区域
	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	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南5m市道	水道、下水	J R本竜野 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 m、北 0 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 11.5 m、奥行 約 23.0 m、規模 265 ㎡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5m市道	交通施設	J R本竜野駅 北東方 1.1km	法令規制	1 低専 (50,100) 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した既成住宅地域で、地域的に大きな変動要因は見られず、当面現状維持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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。駅東方では、街路整備や区画整理によって住環境が良くなり、住宅開発が盛んに行われやや過剰供給にある。価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建住宅のセット販売で2500万円前後が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的利便性が良く、規模の大きい画地が多いこともあり、付近では低層共同住宅も見られるが、賃貸市場の未熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。駅東地区では住宅地の取引は多く、豊富に収集された取引事例より求められた比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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
	標準地番号	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地の検討	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	たつの（県） -3	[98.3]	100	100	[103.0]				0.0	-3.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。							
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域]	既成住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られない。							
前年標準価格	54,400 円/㎡	[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	②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%				
標準地番号	公示価格	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
たつの（県） -3	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	8,870,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 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] 路線価又は倍率	46,000 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	たつの市龍野町堂本字板田319番8				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)									
	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) (60, 180)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 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 11.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 160 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	J R 本竜野駅 南西 1.5 km	法令規制	2 中専 (60, 180)									
(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	56,500 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	同一需給圏は概ねたつの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。駅周辺の比較的新しい区画整理地区や新興住宅地に対する需要は底堅いものの、分譲時期が古く街路条件等が劣る既存の住宅地に対する需要は弱く、土地の選別化が顕著である。地域における需要の中心価格帯は、土地は 9 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 2, 5 0 0 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、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	たつの -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 / [101.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,000	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 +3.0 交通 +7.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	57,100 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	たつの（県） -3	② 時点修正	[98.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	56,500	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	57,500 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 57,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 住宅ローン借入金利の低下は住宅需要を下支えしているものの、先行き不透明感、地域経済の低迷もあり地価は引き続き下落傾向にある。											
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 たつの -4 公示価格 57,000 円/㎡		[地域要因]		土地の選別化が進むなか、街路条件等の劣る既存の住宅地や、古く開発された小規模分譲地に対する需要は弱い。											
② 変動率		年間	-1.7 %	半年間	-0.9 %	[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 播磨総合鑑定
たつの（県） -4	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	8,630,000 円		1㎡当たりの価格	48,500 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] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		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	たつの市龍野町日山字新田38番30				②地積 (㎡)	178	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中専 (60,150) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180㎡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4m道路	交通施設	J R本竜野駅 西方 1.6km	法令規制	1中専 (60,150)	
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した既成住宅地域で、近年では空家や空地が散見されるようになっている。新興住宅地域との相対的な見劣り感から、地価は弱含み傾向で推移するものと思われる。								
(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	48,500 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。分譲後、相当期間の経過する住宅地域で、付近の新興住宅地域に比べ見劣り感があり選好性は低い。価格帯は、土地で800万円前後、新築戸建住宅のセット販売で2500万円前後が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏内になく、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に併い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、類似不動産の実勢値を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 たつの（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 57,500 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	48,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +1.0 +15.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 既成住宅地域であり、付近の新興住宅地域に比べ見劣り感があり、選好性が低下し、値崩れ感がある。						
	②変動率	年間 -6.0 %	半年間 %	[個別的] 個別的的要因に変動はない。						

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, たんだ鑑定登記事務所. Includes 鑑定評価額 7,380,000 円 and 1㎡当たりの価格 44,700 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.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
たつの（県） -6	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	6,040,000 円		1㎡当たりの価格	36,600 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3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12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					

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	たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲 1 4 7 1 番 1 2 9				②地積 (㎡)	165	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) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 50 m、北 150 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 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 165 ㎡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 6 m 市道	交通施設	J R 本竜野駅 西方 3.6 km	法令規制	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した郊外の住宅団地で地域的に大きな変動要因は見られず、当面現状維持で推移するものと予測する。郊外では住宅需要は弱く、地価は暫く弱含み傾向に推移するものと思われる。							
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 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	同一需給圏はたつの市及びその近接市町の郊外の住宅地域。需要者は近隣居住者の建て替え需要や同一需給圏内居住者の世帯分離に伴うものが中心で、圏域外からの転入は少ない。成熟した住宅地域であり、需給ともに低位安定的に推移している。価格帯は、土地で500万円前後～600万円前後。中古不動産で1000万円を超えるものは少ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地であり、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に併い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。比準価格は価格牽連性の強い事例を採用しており、類似不動産の実勢値を反映し、説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、同一需給圏内の公示地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	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地域要因	⑨変動率
	標準地番号 たつの -14	[98.6]	100	100	[103.0]	36,500	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 +2.0 交通 +3.0 環境 -5.0 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	⑧地域要因	⑨変動率
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年の標準価格等の	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 38,600 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。 [地域] 成熟した郊外の住宅団地であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 [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 -5.2 %	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
たつの（県） -8	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	4,270,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 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		倍率種別	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	たつの市新宮町鍛冶屋字上河原545番				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	都計外		
	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 70 m、西 70 m、南 100 m、北 100 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 18.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 252 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m市道	交通施設	J R 西栗栖駅 北西 250m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 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	同一需給圏は概ねたつの市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。市中心部からやや遠い集落色の強い住宅地域であり、需要者は世帯分離による住み替え等が中心であることから、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	周辺にはアパート等の収益物件が無く又、貸家需要も存しないことから経済合理的に賃貸経営が成り立つ地域ではなく収益価格は試算出来なかった。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、地価公示標準地から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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -12.0 交通 -7.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの -10	[97.6] 100	100 [100]	100 [57.3]	[100] 100	17,000					
(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 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
	-	[] 100	100 []	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 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅ローン借入金利の低下は住宅需要を下支えしているものの、先行き不透明感、地域経済の低迷もあり地価は引き続き下落傾向にある。						
	前年標準価格 17,800 円/㎡				[地域要因] 最寄駅には近いが、市中心部よりやや遠く、たつの市内でも新宮地区の人口減少は他地区に比べてやや多く住宅需要は低調である。						
	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				[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 -4.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
たつの（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	6,940,000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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15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	たつの市新宮町千本字上ノ山1821番				②地積 (㎡)	496	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	都計外 (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 20m、南 80m、北 0m		②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m 市道	交通施設	J R千本駅 北西方 450m	法令規制	都計外							
(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	なし										
(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、概ねたつの市及び周辺市町の集落地域である。需要者は、当圏域に地縁を有する者が中心である。取引の内容としても相続や縁故間での取引が主であり、圏外からの転入は極めて少なく、その取引数も少ない。このように需給関係は弱く、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域に存しており、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸想定は不適切であり、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は同一市内には都市計画区域外の取引事例は収集できなかったものの、価格牽連性を有する市街化調整区域に存する取引事例を中心として試算されており、実証的な価格として十分説得力を有する。よって、周辺標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通り決定した。															
(8) 公示価格と標準価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	たつの -10	②時点修正	[98.2]	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	[100.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,800	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	街路 +16.0 交通 -15.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	10,500円/㎡		100	[100.0]	[74.9]	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	100	④地域要因の比較	100	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 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	[]	100									
(10) 対前年標準価格の検討	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	14,800円/㎡		③価格変動要因の形成要因	一般的	たつの市においては、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。								
	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	農家集落地域であり、地域要因の変動は特に認められない。								
	②変動率	年間	-5.4%	半年間	%	個別的	個別的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	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県） -10	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 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]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	たつの市揖保川町片島字宮ノ西906番185				②地積 (㎡)	147	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 70 m、西 150 m、南 0 m、北 120 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 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北5m 市道	交通施設	J R 竜野 北西 800m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	51,000 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	同一需給圏はたつの市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は比較的小規模な分譲地開発が多く、需要がやや弱含みのため販売状況は総じて緩やかであるものの、販売価格水準は維持している。需要の中心は土地で700~1,000万円程度、新築の戸建住宅で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	周辺には共同住宅等の収益物件もみられるが、基準地は戸建住宅用に開発された住宅地域内に所在し、画地規模が小さいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。近隣地域等の取引は居住性や快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格としての標準地	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	地域要因	街路 +2.0
	たつの -12		[99.5]	100	100	[103.0]	50,800	交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	
	たつの（県） -3	[98.3]	100	100	[103.0]	50,100	交通 0.0	環境 0.0	行政 +1.0	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	継続		③変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、直近の取引件数は増加し、建築着工はやや減少傾向である。							
	前年標準価格	53,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はないが、団地内に価格水準が低い取引が目立ち始めている。							
	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			[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	-3.8%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
たつの（県） - 11	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 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] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	たつの市揖保川町正條字黒ヶ坪4 6 1 番				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	2 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						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が連たんしている地域	北4m市道	水道 下水	J R 竜野 600m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 17.0 m、規模 200 ㎡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4m市道	交通施設	J R 竜野駅 東 600m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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	38,000 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	同一需給圏はたつの市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は比較的小規模な分譲地開発が多く、需要がやや弱含みのため販売状況は総じて緩やかであるものの、販売価格水準は維持している。需要の中心は土地で700~1,000万円程度、新築の戸建住宅で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	周辺には共同住宅等の収益物件もみられるが、相続対策のものが大半であり、賃貸市場が未成熟であり、投資採算性がある賃貸用共同住宅の想定は非現実的であるため、収益価格は試算しない。近隣地域等の取引は快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地及び地価公示標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。											
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +2.0 環境 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0
	たつの - 12		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [146.0]	[100] 100	37,600					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
	たつの（県） - 3		[98.3] 100	100 [100]	100 [148.8]	[100] 100	38,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 39,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、直近の取引件数は増加し、建築着工はやや減少傾向である。 [地域要因] 在来の住宅地域であり、地域要因に変動はない。 [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 <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 -3.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
たつの（県） -12	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	6,750,000円	1㎡当たりの価格	43,000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]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15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					

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		たつの市御津町荻屋字本道ノ下1250番2				②地積 (㎡)	157	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)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 100m、南 50m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ整形							
	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	山陽電鉄山陽網干 1.9km	法令規制	1住居 (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	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			43,000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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町に存する住宅地域であるが、御津町エリアの価格牽連性が特に強いものとなっている。需要者は圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入は少ない。周辺ではミニ開発の分譲地も見られる。既存住宅地域はこれら新規の分譲地に比べて選好性に劣り、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は画地条件等により様々であるものの、土地で600～1,200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺において共同住宅は散見される状況にあるが、標準地はその画地規模等から、市場性のある共同住宅の建築は困難であり、収益還元法の適用は断念した。当該地域において、取引は自用目的のものが主であり、居住の快適性、利便性に着目した価格形成がされるものと判断される。よって、本件においては、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格と標準価格を	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	街路 +1.0
	標準地番号		[98.6]	100	100	[100.0]	42,700		交通	0.0	交通	-3.0
公示価格		53,200円/㎡	100	[100.0]	[122.9]	100		環境	0.0	環境	+28.0	行政
							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	街路	0.0	地域	街路 -3.0
	たつの（県） -3		[98.3]	100	100	[100.0]	42,200		交通	0.0	交通	0.0
前年指定基準地の価格		57,500円/㎡	100	[100.0]	[133.9]	100		環境	0.0	環境	0.0	行政
							行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0	その他	0.0		
(10) 対前年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		一般的 要因 たつの市において、人口減少率及び高齢化率は、県内平均を上回っており、先行きの不透明感は否めない状況である。							
	■継続 □新規		前年標準価格		地域 要因 在来からの住宅地域であり、地域要因に特段の変化はないものの、一般的要因を反映し、地価は下落傾向が継続している。							
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		前年標準価格		個別的要因 個別的要因に変動はない。								
□代表標準地 □標準地		前年標準価格										
標準地番号		前年標準価格										
公示価格		前年標準価格										
円/㎡		前年標準価格										
②変動率		年間	-1.1%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県） -13	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	3,690,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 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 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 30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	たつの市揖保川町浦部字鶴野目 1 9 3 番 1 0 外				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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 100 m、西 100 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 230 ㎡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	5m市道	交通施設	J R 竜野 南東 3km	法令規制	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域		
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。市街化調整区域内に存し、都市計画法等により建物の用途等に制限があるため、需要者の範囲は同一需給圏内の居住者にほぼ限定される。したがって、取引は総じて不活発であり、規模・形状等も個性が強い不均質な画地が多いため、中心となる価格帯は見出し難い状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の在来住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5 事例とも当該基準地と同じ調区内宅地の事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。										
(8) 公示価格の標準とした	① 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの -16	[98.3] 100	100 [101.0]	100 [173.3]	[100] 100	15,400					
(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 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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、直近の取引件数は増加し、建築着工はやや減少傾向である。							
	前年標準価格 16,000 円/㎡	[] 100		[] 100		[地域要因] 調区内の在来住宅地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。					
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	[] 100		[] 100		[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/㎡	年間 -3.1 %		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
たつの（県） 5-1	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	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 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	62,000 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	たつの市龍野町富永字小川原150番2				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)				
	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 70 m、西 80 m、南 80 m、北 80 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 272 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	10 m 国道	交通施設	J R 本竜野 南西 600m	法令規制	商業 (80,400)				
	⑤地域要因の将来予測	諸車の交通量は多く、まとまった規模の画地に対する潜在的な需要は存するものの形状の悪い画地が多く、一定の繁華性は認められるものの商業集積力はやや弱い。											
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用住宅地				(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	78,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,900 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	同一需給圏は概ねたつの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。大型ショッピングモール等への顧客流出や、消費者の消費行動範囲の変化、地方における経営者の高齢化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事業用定期借地権設定による借地の利用形態も多いこと等により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、自用の店舗が多く又、空き店舗や老朽化した建物等が目立ち賃貸市場の成熟の程度はやや低い。従って、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より導かれた比準価格を重視し、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を踏まえ、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	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 +1.0 交通 -6.0 環境 +13.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	たつの 5-1		[99.4] 100	100 [100]	100 [96.6]	[100] 100	75,800						
(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	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 +2.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	80,000 円/㎡	[98.7] 100	100 [100]	100 [103.8]	[100] 100	76,100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均と比較して何れも高く、商業地に於いては土地の選別化、地価の二極化傾向が続いている。								
	継続		前年標準価格 78,000 円/㎡		[地域要因] 個人商店、大手スーパー等が見られる既存の商業地域で一定の繁華性は認められるが、地域経済の低迷により地価は下落している。								
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	-2.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
たつの（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	14,100,000円		1㎡当たりの価格	47,000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]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15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					

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	たつの市龍野町下川原3 9番1 5外				②地積 (㎡)	301	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 30.0m、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 5m 市道	交通施設	J R本竜野駅 北西方 1.1km	法令規制	近商 (80,200)									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,100円/㎡														
	収益還元法	収益価格	26,600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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町の商業地域に属する圏域である。主たる需要者は同圏内において物販、サービス業を営む事業者が中心である。ただし、地域経済の低迷、路線商業地へ顧客が流出していること等により車でのアプローチがしにくい小規模な店舗物件の需要は弱い。商業地に係る取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地ではあるが、周辺では賃貸収入を目的とする取引はほとんどなく、自己使用目的の取引が大半である。不動産の収益性よりも周辺の取引価格を指標として価格決定されることが多く、比準価格の規範性が高いものと思料される。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準地価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	たつの 5-1	②時点修正	[99.4]	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	[100.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,300	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 +6.0 交通 -2.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	74,600円/㎡		100	[100.0]	[160.0]	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	100	④地域要因の比較	100	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 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/㎡		100	[]	[]	[]	100									
(10) 対前年標準地価格等の検討	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		48,500円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的] たつの市においては、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。 [地域] 既成の商業地域であり、消費行動や客足の変化等により繁華性は低減しており、衰退傾向が続いている。 [個別的] 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		円/㎡										
	②変動率	年間	-3.1%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, たんだ鑑定登記事務所, 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県） 5-4	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 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 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	たつの市揖保川町片島字千原976番8				②地積 (㎡)	348	⑨法令上の規制等	準住居 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 200 m、南 0 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 24.0 m、奥行 約 16.0 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	26m国道	交通施設	J R 竜野駅 北西 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	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	52,500 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	同一需給圏はたつの市及び隣接周辺市町に存する商業地域若しくは商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者及び法人が大半である。近年は貸地を中心とする駐車場を備えた大型店舗及び沿道型店舗の進出による影響を受けて、旧来の店舗用地を含めた圏域内の商業地への売買需給は弱含みである。また、相対的に商業地の取引件数も少なく、取引される規模等もバラつきがあるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の事業所や店舗を主とする幹線道路沿い地域に位置しており、収益物件がほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で形成されていないため、収益価格は試算しない。一方、比準価格はたつの市内や隣接市内の商業地又は商住混在地の取引価格に基づいて試算された実証的な価格であるため信頼性が高い。よって、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。										
(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 -7.0 交通 -9.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの 5-1	[99.4] 100	100 [100]	100 [139.6]	[100] 100	52,500					
(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 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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 54,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、直近の取引件数は増加し、建築着工はやや減少傾向である。						
	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] 地域要因に大きな変化は見受けられないが、周辺は作業所・事業所の割合が多く、店舗の集積度が低い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	-3.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
たつの（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印

鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	たつの市龍野町大道字古三味374番3外				②地積 (㎡)	4,785	⑨法令上の規制等	工業 (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	J R本竜野 2.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 700 m、北 400 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0 m、奥行 約 75.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設	J R本竜野駅 南西方 2.1km	法令規制	工業 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 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	同一需給圏は播磨地方の南西部の中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域の属する圏域及び県内の内陸型の工業地域。需要者の中心は法人である。景気の低迷が長引いている影響を受け、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯や規模は様々であり特定し難いのが現状である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物を中心となっており、賃貸市場の成熟の度合いは総じて低く、また適切な賃貸事例も収集できなかったため収益価格の試算は断念した。よって、自用目的での取引が中心であることから、工業地域における取引事例より導いた規範性の高い比準価格を標準とし、標準地価格との検討等を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。										
(8) 公示価格とした	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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 9-1					26,800					
(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 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 27,600 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 大都市圏の回復が鮮明となるが、地方圏では実体経済が活性化しておらず回復には時間を要するが全体としては横這い傾向が続いている。					
	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 円/㎡			[地域要因] 内陸型の中小規模の工業地域であるが、特筆すべき地域要因はなく、西播地方の経済情勢もあり、地価は弱含みである。					
	②変動率 年間 -3.3% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					