

鑑定評価書 (平成 30 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Values include 加古川 (県) -1, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,100 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 26日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍.

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（平成 30 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)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） - 2 兵庫県 兵庫第 5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, F P 鑑定. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己. Row 2: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,200 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. Includes values like 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, 51,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (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.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address: 加古川（県） -4 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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, (7) 倍率

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, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (加古川 (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (株式会社新日本カンテイ神戸), 氏名 (櫻井美津夫), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 28 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	加古川市神野町西条字トンノ内1068番				②地積 (㎡)	401	⑨法令上の規制等	1 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)					
	1.2:1	住宅 W2	中規模住宅を中心に農地も介在する県道沿いの住宅地域	北西7m県道	水道 下水	J R 神野 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 150 m、北 80 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 22.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡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 7 m 県道	交通施設	J R 神野駅 南東 500m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、周辺では新規の開発地が多くなってきている。また、地価水準は、微減または横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,900 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、おおむね J R 山陽本線及び J R 加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域に地縁性を有する者となっている。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部に当たるが駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は 1, 500 万～2, 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	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。											
(8) 公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	加古川 - 8	[100]	100	[101.0]	[144.5]		47,200	交通		0.0	交通
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+60.0
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	[106.8]	[100]	47,500		画地	+1.0		行政	-3.0
(10) 対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] 加古川市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり一部では上昇に転じる地点も見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。							
	前年標準価格	47,500 円/㎡			[地域要因] 集落的色彩も見られるが、駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-						行政	0.0	その他	0.0	
	公示価格	円/㎡						その他	0.0			
	②変動率	年間	-0.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所
加古川（県） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	加古川市尾上町長田字尾上林 5 1 8 番 4 2				②地積 (㎡)	201	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, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 40 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡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	山陽電鉄尾上の松 950m	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	大規模な工業地域を背後にした既存住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと見込まれる。地価水準は、やや弱含みで推移しているものと推測される。													
(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	62,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	62,600	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	-2.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-13.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、市内の居住者等が中心で、圏外からの転入者は少ない。昨今の緩やかな景気回復基調を背景に、周辺の住宅需要には改善傾向が見られ、最寄り駅から徒歩圏内ということもあって、需給は比較的安定しつつある。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で 1, 300 万円程度、新築の戸建住宅では 2, 500 万円程度が中心となっている。														
(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、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のあ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、収益還元法の適用を断念した。近隣地域及びその周辺においては、居住の快適性等を重視した自己居住目的の取引が中心であり、標準地との検討を踏まえたうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加古川 - 9	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [84.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0
	公示価格	53,500 円/㎡									街路	0.0	交通	-2.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 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	標準化補正	画地	+1.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡									その他	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		■継続 □新規		③変動状況	[一般的な要因] 景気は緩やかな回復が継続しており、高度利用地や優良住宅地の地価は上昇傾向が継続しているが、郊外の地価は引き続き弱含みである。									
	前年標準価格		63,000 円/㎡			[地域要因] 大規模臨海工業地域の北方に存し、地域要因に特段の変動は見られない。最寄り駅から徒歩圏内でもあり、地価は概ね底打ちしつつある。									
	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			[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。									
標準地番号	加古川 - 19	公示価格	62,900 円/㎡												
②変動率	年間	-0.3%	半年間	-0.2%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
加古川（県） -8	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	24,000,000円	1㎡当たりの価格	50,700円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2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	加古川市野口町水足字村内1192番				②地積 (㎡)	473	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 100 m、西 120 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300㎡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 4.5 m 県道	交通施設	J R加古川駅東方 2.3 km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした旧来からの地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(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	50,700 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	同一需給圏は概ね加古川市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われておりまた需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、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	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 +1.0 交通 +4.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 -7	[100.1]	100	100	[100.0]	50,500					
	公示価格 87,600 円/㎡	100	[102.0]	[170.2]	100						
(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 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) 対年標準価格の検査	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 50,900 円/㎡	③ 価格変動要因 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地に存する旧来からの住宅地域で、一般的要因の影響もありやや弱含みであるが、その程度は比較的に小幅である。 [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 -0.4% 半年間 %										

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 加古川 (県), 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,400 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定		
加古川（県） - 10	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士	陰山 有里	印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	加古川市尾上町安田字大溝 5 7 4 番 1 1				②地積 (㎡)	148	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 70 m、西 35 m、南 30 m、北 45 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 16.0 m、規模 145 ㎡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	山陽電鉄尾上の松 東 1.1 km	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格別の変動がないので、現況のまま推移していくものと予測される。地価は安定的に推移していくものと思料する。																
(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		70,000 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	同一需給圏の範囲は山陽電鉄本線及び JR 山陽本線沿線で、加古川市及び周辺の隣接市町の圏域。需要者の中心は加古川市内居住者が大半で、同一需給圏外からの転入者は少ない。明姫幹線以南の宅地需要は相対的に弱かったが、当該地域は周辺で宅地開発が進められ住環境が向上したため、地価は安定的に推移している。土地は 150 ㎡程度で 1000 万円程度、新築の戸建住宅は 2800 万円程度が需要の中心価格帯となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並んでおり、地域周辺には勤労者向けの共同住宅等も見られるが、標準的な画地規模が小さく共同住宅の建築を想定することは困難で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業も成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。快適性を重視する住宅地域であり、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、信頼性のある取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 規準とした価格	① 代表標準地	標準地番号	加古川 - 14	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [92.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	69,700	⑦ 内訳	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 -1.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	加古川 (県) - 7	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [89.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	69,900	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 0.0 交通 +2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 70,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向。市内の景気は緩やかに回復しているが消費動向は鈍く、不動産の選別化が顕著である。												
	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] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、北東方で戸建分譲住宅地の開発が進んでおり、周辺の農地が減少しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） - 11 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (19,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (120,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 公示価格とした, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
加古川（県） -12	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2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	加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1				②地積 (㎡)	105	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 (60,200) (その他)	
	1.5:1	住宅 W2	区画の整った一般住宅を主とする住宅地域	南東5.8m市道	水道、ガス、下水	山陽電鉄別府 1.2km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 60 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100㎡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 5.8 m市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北西方 1.2km	法令 1中専 (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,800 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	同一需給圏は概ね加古川市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われておりまた需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① 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 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 加古川 -19	[99.8]	100 [100.0]	100 [87.7]	[102.0]	73,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -14.0
	公示価格 62,900 円/㎡	100			100		画地 0.0	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	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100 []	100 []	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0
		100			100		画地 0.0	行政 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	<p>③ 価格変動要因</p> <p>一般的要因 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。</p> <p>地域要因 市街地に存する標準的な住宅地域で、一般的要因の影響もありやや弱含みであるが、その程度は比較的に小幅である。</p> <p>個別的要因 個別的要因に変動はない。</p>							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,000 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 <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 -0.3% 半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 旭不動産鑑定所. Includes address 加古川（県） -13 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 若杉 和宏 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (97,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (加古川 (県) -14), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (株陰山不動産鑑定), 氏名 (陰山 有里), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価 (63,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 27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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,500 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price adjustments and (10) showing annual price change.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 78,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プランニング
加古川（県） - 17	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印

鑑定評価額	9,840,000 円	1㎡当たりの価格	75,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25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	加古川市加古川町中津字北河原 7 番 7				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 高度							
	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 日岡 1.1km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 9.0 m、奥行 約 14.0 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 6 m 市道	交通施設	J R 日岡駅 西 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 100) 高度							
(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	75,700 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、概ね加古川市及び隣接市町内の J R 山陽本線・同加古川線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者は市内在住者及びその縁故者が主体であるが、周辺市町からの転入も見られる。戸建住宅が多い住宅地域で、中心市街地方面で住宅地の供給が活発であることから需要は弱含み傾向が続いている。土地は 130~150㎡で 1,100 万円程度、新築戸建住宅で 2,300~2,800 万円程度が取引の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的であり、周辺にアパート等の収益物件はなく、標準的な画地規模や公法上の規制等から共同住宅の想定は困難で、また経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたい。したがって、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、主に自用目的で成約した取引事例から求めた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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加古川 - 8	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [90.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	75,700	⑦内訳	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 -1.0 交通 +2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,900 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 11	②時点修正	[101.7] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [158.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	75,700	⑦内訳	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 +2.0 環境 +51.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	118,000 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 76,000 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 加古川駅や東加古川駅の徒歩圏内では住宅需要の持ち直し機運もみられるが、景気回復は力強さに欠け、地価の先行き警戒感は根強い。										
	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/㎡			[地域要因] 立地環境による土地の選別化（二極化）が進む中で、J R 加古川線沿線の住宅地に対する需要は弱含みで推移。周辺での売物件も多い。										
	②変動率		年間 -0.4 %	半年間 %		[個別的要因] 規模が小さめで戸建住宅の総額としては低額に収まるため、一次取得者の選択対象として競争力を維持している。										

鑑定評価書（平成 30 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 82,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外の公示価格, (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.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,100 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (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.

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） -20 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Includes date: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 4日, 平成 30年 6月 28日, 正常価格, [平成 30年 1月], 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格とした, (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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 5 日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
加古川（県） 3-1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	加古川市野口町長砂字老丁田 9 4 3 番				②地積 (㎡)	847	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	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, 200) (その他) 高度	
	1:1.5	田	周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域			山陽電鉄浜の宮 1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 95 m、北 110 m			②標準的使用	分譲住宅地向け宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 4.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮 北東 1km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度
	⑤地域要因の将来予測	宅地見込地として田が残存しているが、周辺の地域では次第に宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	分譲住宅地向け宅地見込地				(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 29,500 円/㎡						
	控除法	控除後価格 28,700 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は市街化区域内の農地等を中心とした宅地分譲等を目的とする不動産業者等である。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響で需要は概ね堅調で、圏域外からの業者も一部に見られ、業者におけるリスク回避傾向は根強いものの、需給は概ね安定的に推移している。また、売買される規模等が一定でないこと等から、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の、周辺が開発されつつある宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した開発用素地の価格であり規範性は高い。一方、控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格ではあるが、前提となる宅地開発計画等において多くの想定要素を含んでおり、相対的に規範性が劣ると言える。よって、実証的で規範性の高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地 行政 其他	交通 環境 宅造 行政 其他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	【一般的要因】 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直していることから、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市況は改善しつつある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡			【地域要因】 開発素地としての将来リスク等は認められるものの、周辺まで宅地化が進展しつつあり、地価は安定的に推移しており、下げ止まり傾向。				
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	年間 0.0 %							

鑑定評価書（平成 30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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 90,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 規準とした価格 (Standard price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
加古川（県） 5-2	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	14,400,000円		1㎡当たりの価格	59,300円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年7月2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	加古川市尾上町口里字浜ノ宮 8 1 4 番 9 9				②地積 (㎡)	243	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)	
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	店舗、住宅等が混在する駅前近隣商業地域	北東6.5m市道	水道、ガス、下水	山陽電鉄浜の宮 50m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特記がない	街路	6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南東方 50m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗住宅併用地を主とした駅前の商業地域で、従来からの客足の変化等により、商業性は薄らいでいくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	60,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	45,700 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	同一需給圏は概ね加古川市を中心に近隣市町を含む商業性を有する地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。ただ路線商業施設も土地の取得による出店は少なく、賃貸形式が多い。需要の中心となる価格帯も特には見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、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	街路 0.0	地域要因	街路 +10.0
	標準地番号 加古川 5-3	[100.0]	100	100	[100.0]	59,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +30.0	交通 -1.0
	公示価格 83,900 円/㎡	100	[100.0]	[141.6]	100		画地 0.0	行政 0.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	播磨（県） 5-1	[99.8]	100	100	[100.0]	59,200	標準化補正	交通 0.0	環境 +43.0	交通 0.0
	前年指定基準地の価格 90,000 円/㎡	100	[103.0]	[147.3]	100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 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] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,500 円/㎡	[要] 地域		[要] 既成の商業地域で、消費行動や客足の変化などにより繁華性は低減している。						
	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	[個別] 個別的要因に変動はない。								
	<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 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸		
加古川（県） 5-3	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	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	加古川市平岡町新在家字式丁目2 6 5番2				②地積 (㎡)	347	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 (80,300) (その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 35m、南 75m、北 35m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 27.0m、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	7.8m市道	交通施設	J R 東加古川駅 南方 130m	法令規制	近商 (80,300)						
	⑤地域要因の将来予測	駅周辺の近隣商業地域で、殆どの画地に店舗や事務所ビルが建ち並んでおり、再開発等の動きもなく、当面は現状を維持しつつ、地価は安定的に推移するものと予測される。																			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(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	128,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																
	収益還元法	収益価格	71,600 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	同一需給圏は加古川市を中心に、隣接又は近接する市町内に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業主が中心で、立地によっては全国展開する企業からの需要も見受けられる。背後住民は高齢化し、人口も流出傾向にあるが、全体的な経済の底打ち感から、圏内への新規進出も見られ、需要は徐々に回復しつつある。なお、取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、駅周辺の近隣商業地域であり、貸店舗や貸事務所等も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、明確な賃料水準の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、更に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	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 0.0	環境 +26.0	行政 +8.0	その他 0.0
	加古川 5-7	公示価格	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [145.6]	[100] / 100	124,000		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 0.0	環境 +26.0	行政 +8.0	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	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 / []	100 / []	[] / 100			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	
(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]		経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、地方圏の内でも、地価の二極化が進んでいる。													
	前年標準価格		122,000 円/㎡			[地域要因]		駅に近い裏通りに面するが、表通りでの需要拡大を受けて、当該エリアへも需要の鈍先が向かいつつある。													
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
標準地番号		加古川 5-4		公示価格		123,000 円/㎡															
② 変動率		年間	+1.6%	半年間	+0.8%																

鑑定評価書（平成 30 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)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） 5-4 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,000 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30年1月]路線価又は倍率, 74,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, F P 鑑定, 加古川（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,500 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 58,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 加古川（県） 9-1 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 43,500,000 円, 1㎡当たりの価格 46,800 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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の検討

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 100,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,800 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 25,000 円/㎡, 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) 年標準価格等の検討.