

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 播磨(県) -1, 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, 7,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,600 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動状況 (Change Status).

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 播磨(県) -2, 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, 8,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,100 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 65,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年からの検討 (Previous Year 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	株陰山不動産鑑定
播磨 (県) - 3	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	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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]	58,000 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						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	加古郡播磨町古宮字大坪 6 0 4 番 3 8				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)					
	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 50m、西 25m、南 15m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	至近にて、平成 27年 3月に町道浜幹線が明石市へ接続した。	街路	基準方位 北 4m町道	交通	山陽電鉄播磨町駅 南西 550m	法令	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が見られる住宅地域であり、特に地域要因に変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測される。地価は安定的に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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 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概ね播磨町内の中小規模住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、同一需給圏外からの転入者も若干見受けられる。街路条件が劣るものの、町域南部の東播磨臨海工業地帯と共に発展し、景気は回復基調にあり、浜幹線の開通による更なる利便性の向上をうけ、住宅地の需要は概ね安定的である。土地は 700万円～800万円程度、新築の戸建住宅は 2500万円～2800万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	画地規模が小さく間口も狭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。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が多く、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と認められる。従って、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。													
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	+4.0		
	標準地番号 播磨 - 4					72,700		交通	0.0	交通	-6.0			
(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	環境	0.0	環境	+13.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+2.0	行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 人口は横ばい。不動産の選別化が顕著で、JR土山駅徒歩圏及び播磨町中心部は需要が底堅く、環境、利便性の劣る地域は弱い。												
	前年標準価格 73,000 円/㎡	[地域要因] 平成 27年 3月に至近で浜幹線が開通し、明石市へのアクセスが向上し、宅地需要は堅調である。												
	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	②変動率	年間 0.0%	半年間 %										
	公示価格 円/㎡													

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 播磨(県) 5-1, 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, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,800 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) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop), (4) 対象基準地の個別的要因 (Corner lot), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous standard prices).

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 播磨(県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,430,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,400 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) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 27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 1.1 倍.

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) 規格外の価格, (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 land characteristics, market conditions, and price adjustments.