

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, 株式会社地域分析研究所, 加東（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, 5,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 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] 路線価又は倍率, 23,000 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, (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 rows and columns: (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

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 淡路総合鑑定
加東（県） -2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 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]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	加東市社字堂山399番14				②地積 (㎡)	126	⑨法令上の規制等	1 住居 (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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 50 m、南 70 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡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	基準方位 北 5.4 m市道	交通	J R 社町駅 東 3.1 km	法令	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,400 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、概ね加東市及びその隣接市の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその隣接市の居住者が多くを占める。古くからの住宅地域であるが、高齢化の進行、不動産市況の低迷を反映し、需要はやや弱含みであると思料する。画地規模にもよるが土地は400万円から800万円程度、新築戸建は2,000万円から2,500万円程度の物件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、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。画地規模から賃貸経営上合理的な共同住宅の想定が困難であり、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もないことから、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表標準地からの価格変動率を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 加東 -2	公示価格 37,500 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		37,400	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
(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
	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	
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が続いているものの、加東市においても既成住宅地域での不動産市況は低迷している。高齢化率は上昇傾向にある。										
	前年標準価格 37,600 円/㎡	[地域要因] 古くからの住宅地域であるが不動産市況の低迷を反映し、当該地域の宅地に対する需要はやや弱含みである。												
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		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		年間 -0.5 %	半年間 -0.3 %											
標準地番号 加東 -2														
公示価格 37,500 円/㎡														

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 淡路総合鑑定
加東（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	6,230,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	加東市下鴨川字長畑 1 2 1 番				②地積 (㎡)	700	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) 都計外 県立公(普通) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 105 m、南 105 m、北 110 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 22.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m 県道	交通施設	J R 社町駅 北東 15.9 km	法令規制	都計外 県立公(普通) 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	8,900 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、概ね加東市及びその周辺市町の圏域に存する農家住宅地域等。需要者は、加東市及びその隣接市の居住者が多くを占める。旧来からの農家住宅地域で地縁の選好性が強く住環境もやや劣り、需要は弱いと史料する。取引自体が少なく、取引にも個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。農家住宅を中心とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、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、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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 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 -4.0 交通 +1.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加東 -7	[99.2] 100	100 [100]	100 [137.7]	[100] 100	8,930				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 6	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 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 +1.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,200 円/㎡	[98.5] 100	100 [100]	100 [146.5]	[100] 100	8,880				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復が続いているものの、加東市においても郊外の既成住宅地域や農家住宅地域では不動産市況は軟調に推移している。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。古くからの農家住宅地域で住環境がやや劣り、当該地域の宅地に対する需要は弱い。						
	前年標準価格 9,000 円/㎡		⑤ 変動率		[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		標準地番号		公示価格					
②変動率		年間	-1.1 %	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: 加東（県） -4 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 (5,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,200 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Includes dates: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 4日, 平成 30年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10). (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, 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. (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）

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 加東（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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,500 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 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.

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 加東(県) -6, 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, 4,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,000 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, 倍率種別, 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 verification of estimated prices), (8) 規格外の価格 (Price outside standard), (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 prices).

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 淡路総合鑑定
加東（県） -7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	加東市秋津字キヨノ沢921番1				②地積 (㎡)	353	⑨法令上の規制等	(都) (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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 24.0 m、奥行 約 15.0 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	7m県道	交通施設	J R 相野 南西 8.7km	法令規制	(都) (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	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	10,400 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、概ね加東市及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその周辺市町の居住者が大半を占める。農家住宅も見られる既成住宅地域で高齢化の進行、地縁性の強さ等から、需要は弱いと思料する。取引自体が少なく、取引にも個性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。市街地や最寄駅から遠い旧来からの集落地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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	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 -3.0 交通 -1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	加東 -6	[98.6] 100	100 [98.0]	100 [129.6]	[100] 100	10,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東（県） - 6	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 -1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,200 円/㎡	[98.5] 100	100 [100]	100 [125.5]	[100] 100	10,400					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復が続いているものの、加東市においても郊外の既成住宅地域では不動産市況は低迷している。							
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。郊外の既成住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。							
	前年標準価格 10,500 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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		⑥ 変動率										
□代表標準地 □標準地		年間 -1.0 %		半年間 %								
標準地番号												
公示価格		円/㎡										

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, 加東（県）, 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, 4,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,800 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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, (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

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: 加東（県） -9 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 (16,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,200 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) 路線価又は倍率, (7) 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

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. Includes address: 加東（県） 5-1 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, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,600 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 3日, 平成 30年 6月 28日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍, 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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land). Contains detailed data on prices, ratios, and market conditions.

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
加東（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	25,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 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]	37,000 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		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	加東市上滝野 2 3 5 1 番				②地積 (㎡)	558	⑨法令上の規制等	近商 (80, 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 滝野 100m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 55 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 6.5 m市道	交通施設 J R 滝野駅 南東 100m	法令規制 近商 (80, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅に近いが、商業地としての繁华性は低く店舗や事業所は少ない。繁华性の向上に寄与するような積極的な要因はなく、徐々に住宅地域へと純化していくものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	店舗住宅併用地					(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	47,200 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	25,900 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 J R 加古川線沿線で加東市及び隣接市の商業地域。需要者は加東市内の地縁者が大半を占め、圏外からの転入は少数である。J R 滝野駅の近郊に位置するが、店舗や事業所は殆ど見られないことから繁华性は低く、住宅地へと徐々に純化の過程にある地域である。店舗や事業所等の販売を前提とした取引自体が少なく、取引事情も様々であることから、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁华性が低い駅近郊の商業地域内に存し近隣地域内には共同住宅が見られるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加東 5-1	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [129.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,600	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 +12.0 交通 -8.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	60,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	小野（県） 5-1	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [169.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	46,200	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 +4.0 交通 -8.0 環境 +77.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	77,800 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		46,700 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微増傾向、高齢化は進む。中心市街地の商業地の価格水準は比較的維持されているが、郊外の商業地の需要は弱含み。							
	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/㎡		[地域要因] 最寄駅近郊に位置するが、店舗や事業所は殆ど見られず商業地としての繁华性は低い地域で、住宅が多くを占める。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%													

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, 加東（県）, 5-3, 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, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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 加東（県） 9-1 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 634,000,000 円, 1㎡当たりの価格 19,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 8 major 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.