

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, 株式会社不動産評価システムズ, 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,750 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 4日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 29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 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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産評価システムズ, 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 4日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 29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 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

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, 多可（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, 6,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,700 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 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 対象基準地からの検討. Contains detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

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, 多可（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, 3,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,200 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, [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 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) 対象基準地からの検討

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, 多可（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, 5,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,400 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, [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 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) 対象基準地からの検討. 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 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 details for 多可（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,500 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 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.

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	F P 鑑定
多可（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印

鑑定評価額	8,490,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	多可郡多可町加美区寺内字東枝130番2				②地積 (㎡)	541	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 36.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 540 ㎡程度、形状 不整形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.5 m 国道	交通施設	J R 西脇市駅 北西 17km	法令規制	都計外								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅用地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 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、概ね多可町及び隣接市の商業施設が中心となる。需要者の中心は、地縁性を有する多可町内の個人事業者が大半を占める。隣接市への大型商業施設の進出による顧客の流出が顕著である一方、町内の新規出店は少数であり、不動産市場の需給動向は弱含みな状態が継続している。商業地域内での取引が少なく、規模や取引事情もまちまちで、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、広域的に商業地域における信頼性の高い取引事例を収集し採用することができた。一方、収益価格については、国道沿いの路線商業地域であっても、店舗等は自己使用目的が主体で、土地価格を含めた投下資本に見合う標準的な賃貸市場は成立していない為、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を採用し、標準地との検証の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	多可 5-1	② 時点修正	[99.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [140.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	15,700	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 0.0 環境 +52.0 行政 -6.0 その他 0.0
	② 公示価格	22,100 円/㎡															
(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	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/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 16,100 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 多可町では、人口は減少し、少子高齢化が進んでいる。地域経済は低調で交通の利便性も劣ることから、不動産市場は低迷している。								
	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		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 国道沿いに所在しているが、繁華性はさほど高くはなく、商況も低調であることから、地価は下落傾向で推移している。								
	② 変動率		年間	-2.5 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

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
多可（県） 9-1	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 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]	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	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	多可郡多可町中區間字中河原 6 3 6 番 5 8				②地積 (㎡)	1,321	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	(都) (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 180 m、南 80 m、北 180 m				②標準的使用	中小工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 1,400 ㎡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	1 6 m 町道	交通施設	J R 西脇市駅 北西 10.6 km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	内陸型の工場地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状のまま推移するものと見込まれる。利便性や集積度に劣る工場地域で、需要は弱く、引き続き地価は下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,600 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、主に兵庫県中南部の内陸型工場集積地域の範囲である。典型的な需要者としては、大規模工業団地においては、全国規模の法人企業も見られるが、その他においては、圏内に基盤を持つ、中小企業を中心とする。利便性の高い工業団地等の需要は堅調であるものの、高速道路 I C への距離や集積度に劣る工業地の地価は引き続き弱含みである。取引自体が少なく、また、規模や目的等も様々で、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。													
(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、自用の工場としての利用を中心とする地域であることから、賃貸市場は極めて未成熟であり、近隣地域等において、同種用途の適切な賃貸事例を得られないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自用目的での取引を中心とする地域であることから、指定基準地との検討を踏まえうえて、より実証的な比準価格を採用し、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	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 19,400 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [177.8]	[100] / 100	10,900								
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 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。										
	■継続 □新規			[地域要因] 高速道路網へのアクセス等に劣る内陸部の工場地域であり、地域要因に変動は見られない。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向である。										
	前年標準価格 10,800 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。										
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 円/㎡														
②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%									