

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	9,680,000 円		1㎡当たりの価格	44,400 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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
	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) (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 20 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 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
	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	44,400 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、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	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	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	たつの（県） -2	[98.1]	100	100	[103.0]					
(10) 対年の標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	③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。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	変動状況		[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。						
	前年標準価格	④個別的要因の		[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	変動率		年間 -1.1 % 半年間 %						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地									
	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	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	14,100,000 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]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	1低専 (50,100) (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 m、北 25 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) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した既成住宅地域で、地域的に特段の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	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、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標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 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	
	標準地番号 たつの -4 公示価格 62,500 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[103.0] 100	52,900	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 0.0 環境 +15.0 行政 +3.0 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	
	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	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	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 53,500 円/㎡		③ 価格変動状況 変動要因の	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 -1.9 %		半年間 %	[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・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。 [地域] 既成住宅地域であり、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。				

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for Tatsuno City.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,300 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 reasoning table with 8 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.

Table (8) 規準とした価格: Comparison of standard price (62,200 円/㎡) with public price (56,600 円/㎡) and various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (61,900 円/㎡) with previous year price (53,500 円/㎡) and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes, including annual rate (-0.3%) and reasons for fluctuations.

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	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 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]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	たつの市龍野町日山字新田22番31				②地積 (㎡)	150	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	2中専 (60,200) (その他)	
	1.2:1	住宅 W2	戸建住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域	北東7.2m市道	水道、下水	J R本竜野 1.7km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 130 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 13.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 150㎡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7.2m市道	交通施設	J R本竜野駅 西方 1.7km	法令 2中専 (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	近年開発された新興の住宅地域で、良好な街並みを形成しつつあり、当面現状を維持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	49,500 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。比較的新しい住宅地域で、街路条件や交通接近条件は市内住宅地域として標準的であり、価格帯は土地で700万円前後、新築戸建住宅のセット販売で2000万円前後～2300万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	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。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、指定基準地並びに付近標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 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 -1.0
	標準地番号 たつの -4	[99.2]	100	100	[100.0]	49,400	標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0	
	公示価格 62,500 円/㎡	100	[100.0]	[125.4]	100		環境 0.0	環境 +23.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 たつの（県） -2	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
	前年指定基準地の価格 53,500 円/㎡	[98.1]	100	100	[100.0]	49,600	標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0	
		100	[103.0]	[102.7]	100		環境 0.0	環境 +6.0		
(10) 対年の標準価格等の	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡	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・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。 [地域] 比較的新しい住宅地域で、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 % 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 (たつの (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7分科会), 業者名 (氏名), 横山不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 横山重紀 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,500 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 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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (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 of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

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	5,690,000 円		1㎡当たりの価格	34,500 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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 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 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特段の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	34,500 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郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、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、同一需給圏内の標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 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	街路 +2.0
	標準地番号 たつの -14	[98.6]	100	100	[103.0]	34,300	交通 0.0	交通 +3.0	
(9) 指定からの検討	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 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対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 36,600 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 -5.7 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
たつの（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	14,400,000円		1㎡当たりの価格	51,300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]	42,000 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		路線価又は倍率	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	たつの市御津町釜屋字北浜新田 5 0 0 番 6 外					②地積 (㎡)	281	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, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 30 m、南 60 m、北 35 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 20.0 m、規模 280 ㎡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 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 西方 3km	法令規制	1 住居 (60, 160)			
(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	51,300 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内の住宅地域である。需要者はたつの市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや利便性向上のための住み替えなどが主である。供給は土地区画整理事業や小規模開発による分譲宅地のほか、既成市街地内の更地も散見される。類似地域内の需給動向は、既成住宅地域内の規模が大きい画地については、購入予算との関係で需要が弱まる傾向が見られる。中心価格帯は、土地で1,000万円～1,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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 +8.0 交通 +1.0 環境 -12.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 たつの -11	[98.4]	100	100	[100.0]	51,800						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 たつの（県） -2	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +6.0 環境 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 53,500 円/㎡	[98.1]	100	100	[100.0]	51,300						
(10) 対年標準地等の検討	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 52,900 円/㎡	②変動率 年間 -3.0 % 半年間 %	③価格変動状況	一般的	人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。							
	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	旧御津町の中心部に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。							
				個別的	個別的的要因に変動はない。							

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for たつの（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,300 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 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) 規準とした価格, (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 播磨総合鑑定
たつの（県） -9	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	6,700,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	都計外 (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅の中に店舗も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道、 下水	J R 千本 450m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 20 m、南 90 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、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	5.5 m市道	交通施設	J R 千本駅 北西方	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	在来の集落地域で、特段の変動要因はないが、高齢化や世帯数減少等を背景に空き家の増加が懸念され、地価は弱含み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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 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在来集落地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、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数百万円と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟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、同一需給圏内の市場実態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、前年からの各変動要因を分析し、さら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 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	① 指定基準地番号 相生（県） -5	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 14,000 円/㎡	[95.0] 100	100 [102.0]	100 [94.7]	[100.0] 100	13,800	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+5.0 -18.0 +10.0 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 14,000 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・人口減少が続き、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] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。				
	②変動率	年間 -3.6 %	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	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 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]	40,000 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	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 60m、西 150m、南 0m、北 120m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北5m 市道		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、現状の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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 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土地区画整理事業エリアを中心に比較的小規模な分譲地開発が多く、販売価格水準は維持しているものの、昭和期に開発された住宅地域の需給は弱含みであり、取引価格水準も低調である。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己利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) 規準とした公示価格	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	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 +2.0 交通 +4.0 環境 +6.0 行政 +2.0 その他 0.0
	たつの - 12		[99.6] 100	100 [103.0]	100 [114.7]	[103.0] 100	49,000				
(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	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 0.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	たつの（県） - 2	[98.1] 100	100 [103.0]	100 [106.7]	[103.0] 100	49,200					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		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り、直近の取引件数もやや減少している。						
	前年標準価格	51,000 円/㎡			[地域要因]	近隣地域及び周辺地域内において価格水準が低い取引がみられる。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[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	-3.9%	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	8,910,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 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 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	30,000 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	たつの市揖保川町正條字黒ヶ坪4 6 1 番				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	2 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 120 m、西 80 m、南 40 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 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 J R 竜野 東 600m	法令 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、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	36,500 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土地区画整理事業エリアを中心に比較的小規模な分譲地開発が多く、販売価格水準は維持しているものの、既成住宅地域の需給は弱含みであり、取引価格水準も低調である。需要の中心は土地で7 0 0 ~ 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で2, 5 0 0 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己利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) 規準とした公示価格	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 +5.0	
	標準地番号 たつの - 12	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [151.4]	[100] 100	36,000	標準化補正	交通 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	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 +40.0		
	たつの（県） - 2	[98.1] 100	100 [103.0]	100 [140.5]	[100] 100	36,300	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +1.0		
(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		③ 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り、直近の取引件数もやや減少している。						
	前年標準価格 38,000 円/㎡		④ 地域要因の比較		[地域要因] 旧来からの住宅地域であり、地域要因に変動はない。						
	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		⑤ 個別的要因の比較		[個別的要因] 隣接地との合筆により地積が2 3. 1 4 ㎡増加している。						
標準地番号 -		⑥ 対象基準地の比準価格									
公示価格 円/㎡		⑦ 内訳									
② 変動率 年間 -3.9 % 半年間 %		⑧ 標準化補正									
		⑨ 地域要因									
		⑩ 個別的要因									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
たつの（県） -12	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	6,690,000円	1㎡当たりの価格	42,600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]	34,000 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		路線価又は倍率	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		たつの市御津町荊屋字本道ノ下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 70 m、西 55 m、南 50 m、北 40 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 13.0 m、規模		170㎡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、6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南西方 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			台形	0.0					
	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内の住宅地域である。需要者はたつの市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや利便性向上のための住み替えなどが主である。供給は土地区画整理事業や小規模開発による分譲宅地のほか、既成市街地内の更地も散見される。類似地域内の需給動向は、周辺の新興住宅地域と比べると競争力が劣り、需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地で500万円～900万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとはいえず、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格とした	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	街路 +1.0
	標準地番号 たつの -11		[98.4]	100	100	[100.0]	42,700		交通	0.0	交通	-3.0
公示価格 50,000円/㎡		100	[100.0]	[115.2]	100	環境 0.0 環境 +20.0						
						画地 0.0 行政 -2.0						
						その他 0.0 その他 0.0						
(9) 指定からの検討	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） -2		[98.1]	100	100	[100.0]	42,400		交通	0.0	交通	+2.0
前年指定基準地の価格		100	[103.0]	[120.2]	100	環境 0.0 環境 +24.0						
						画地 +3.0 行政 -2.0						
						その他 0.0 その他 0.0						
(10) 対年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。 [地域] 用途がやや混在している既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規											
	前年標準価格 43,000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		②変動率										
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-0.9%	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	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	3,570,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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] 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	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193番10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									
	1:1.5	住宅 W2	市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域	北5m市道	水道 下水	J R 竜野 3km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 120 m、南 70 m、北 70 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	5 m市道	交通施設	J R 竜野駅 南東 3km	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	在来住宅地域として熟成しているため、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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 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や地縁者にほぼ限られる。したがって、需給は総じて不活発かつ弱含みであり、規模・形状等も個別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既成住宅地であり、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、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	たつの - 16	②時点修正	[98.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [173.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,900	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
	公示価格	26,500 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	相生（県） - 5	②時点修正	[95.0] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [86.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	15,100	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 +12.0 交通 -9.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	14,000 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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡		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り、直近の取引件数もやや減少している。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はないが、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。									
	②変動率	年間	-3.2 %	半年間	%	[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	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	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 19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	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	特にない	街路 10 m 国道		
	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いこと等から、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	75,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	42,400 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。都心部の大型商業施設への顧客流出、経営者の高齢化等により中心市街地の空洞化が進みつつあるが、国道沿いの商業地域で一定のまとまった画地規模を有する整形な土地に対する潜在的な需要は存する地域である。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による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) 規準とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	たつの 5-1		[99.4]	100	100	[100]	73,600	標準化補正	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	赤穂（県） 5-1	[98.7]	100	100	[100]	74,400	標準化補正	環境 0.0	環境 +15.0	
	前年指定基準地の価格	79,000 円/㎡	100	[104.8]	100	100	74,400	画地 0.0	行政 0.0	行政 -10.0	
(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	前年標準価格 76,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 商業統計では平成19年の卸売・小売業の事業所数は958であったが、平成28年は728に減少しており特に小売業の減少が著しい。					
	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			[地域要因] 個人商店、全国展開するスーパー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。					
	② 変動率	年間 -2.6 %	半年間	%		[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） 5-2	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	45,300 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] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	たつの市龍野町下川原3番15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 30 m、西 30 m、南 150 m、北 60 m		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 9.0 m、奥行 約 30.0 m、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	5 m市道	交通施設	J R本竜野駅 北西方 1.1 km	法令規制	近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	重要伝統的建造物群保存地区指定に向け街並みが整備されつつあり、経営者の高齢化による廃業や後継者の無い古民家の安値取引が散見され、地価は弱含みに推移している。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,300 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既成市街地。需要者は同一需給圏内の居住者が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。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総額で数百万と廉価なものが見られ、値崩れ感がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くはアーケード商店街であったが、現在では住宅利用が多く、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。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) 規 価 示 準 地 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 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 +5.0 +3.0 -5.0 0.0 0.0
	たつの（県） 5-3	[97.9]	100	100	[100.0]	45,800			
(10) 対 象 基 準 地 前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 47,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的] 経営者の高齢化や後継者不足等から新規の店舗用地等の土地需要は弱い [要因] 古民家再生による店舗や住居が僅かながら見られるようになった。 [地域] 個別的要因に変動はない。 [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 -3.6 % 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, 横山不動産鑑定事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Values include たつの（県）, 兵庫, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 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 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) 規準とした価格, (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 播磨総合鑑定
たつの（県） 9-1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	124,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,900 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4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	たつの市龍野町大道字古三味3 7 4 番3 外					②地積 (㎡)	4,785	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	工業 (60,200) (その他)		
	1:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域	東8m市道、北側道	水道、下水	J R本竜野 2.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 700 m、北 400 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 70.0 m、奥行 約 70.0 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	8 m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)
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部に比較的近接し、概ね成熟した工業地域であり、国道や高速道路 I Cとの位置関係も良いことから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	中小工場地					(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			25,900 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	同一需給圏は京阪神方面への輸送が容易な国道2号や国道250号、或いは山陽自動車道等の利用が可能な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域。需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定される。取引件数が少なく、規模も様々であることから中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社工場を主とする地域であり、貸し工場や倉庫等の賃貸事例を得られず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、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格が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、前年からの各変動要因を分析し、さらに同一需給圏内の標準地との秤量的検討を行い、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
	標準地番号 赤穂 9-1	[99.4]	100	100	[100.0]	26,000	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	街路 +2.0 交通 -10.0 環境 -10.0 行政 -5.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		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 0.0 交通 0.0 環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,700 円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況						
	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 -3.0 % 半年間 %	[一般的] 比較的条件的の良い工業地や流通業務地などの実需要が散見されるようになったが、地価上昇に転じるまでの勢いは見られない。 [地域] 古くからの中小工場地域であり、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。						