

鑑定評価書（令和2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, 藤原不動産鑑定. Values include 播磨(県) -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 59,000 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 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, Individual Factors), (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 Standard Prices).

鑑定評価書 (令和 2 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, 藤原不動産鑑定. Values include 播磨 (県) - 2, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 65,000 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 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. Includes detailed data on location, area, usage, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 藤原不動産鑑定. Includes details for 播磨 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (89,700 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections like (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.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社陰山不動産鑑定
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 印

鑑定評価額	7,490,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 3 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	加古郡播磨町新島 3 7 番 4 外				②地積 (㎡)	304,672	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		工専 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 450 m、南 700 m、北 100 m			②標準的使用	大規模工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 500.0 m、奥行 約 600.0 m、規模 300,000 ㎡程度、形状 不整形										
	④地域的特性	特記事項	地域内に存する画地の規模は大小かなりバラツキがある。	街路	1 8 m 町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 南西 3.1 km	法令規制	工専 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 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	24,600 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、大規模工場地域であるため、播磨工業地域を中心とする、広く周辺市町等に跨る大規模工場地域の範囲である。需要の中心は製造業を主体とする大規模工場事業者である。コロナ禍の影響等先行き不透明だが、物流施設の需要は旺盛で新規の工場進出、高額での取引等も認められ、工業地に対する需要は安定基調にある。取引される価格帯は、規模等により様々で需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における同種別の土地の取引は成立しにくい状況下にあるものの、採用した取引事例に対する補修正や地域要因の比較等は適正と判断される。当該地域内では自用目的での取引が支配的であり、工場に対する賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。従って、一般的要因の動向にも留意の上、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	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
	高砂 9-2					24,500		交通	0.0		交通	+3.0
(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	地域要因	環境	-6.0
	加古川（県） 9-2					24,600		画地	0.0		行政	+3.0
(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	③ 価格形成要因の		[一般的要因]				令和 2 年春からのコロナ禍の影響等先行き不透明だが、物流施設用地の需要は旺盛で、業種により工業地需要の強弱が認められる。				
	継続 前年標準価格	24,500 円/㎡		[地域要因]				地域要因に格別な変動は認められず、臨海部の大規模工場地という希少性から需要は安定している。				
	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	- 円/㎡		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地番号	-										
②変動率	年間	+0.4 %	半年間	%								