

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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,100 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, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍.

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 type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year 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, (株)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加西（県） -2 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,400 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 30,000 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: (1)所在地, (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. Also includes (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)池田大谷不動産鑑定所		
加西（県） - 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士	大谷 良太	印

鑑定評価額	6,620,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	加西市北条町東南字村内5番2外				②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	2低専 (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 30m、西 35m、南 40m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、規模 250㎡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 6.5m市道	交通	北条鉄道北条町駅 南西 700m	法令	2低専(60,150)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと判断する。地価水準は下落基調で推移するものと予測される。														
(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	26,600 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺隣接市町の住宅地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する者が大半で圏外からの転入者は殆ど見られない。少子高齢化や中小企業の撤退等の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700万円程度、新築の建売住宅では総額2,200万円程度となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は見られず、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので表証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を標準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。															
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	加西 - 1	②時点修正	[ 99.8 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 140.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,500	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 -1.0 交通 -2.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 5	②時点修正	[ 99.8 ] 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 155.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,600	⑦内訳	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 0.0 交通 +3.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	42,300 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		■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 加西市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は横ばい、取引件数はやや上昇傾向にある。									
	前年標準価格		26,800 円/㎡		[地域要因]		当該地域の地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。									
	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		[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	-0.7%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加西（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹 印

鑑定評価額	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 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17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	加西市大内町字下所801番				②地積 (㎡)	456	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	1.5:1	住宅W1	一般住宅と農家住宅とが混在する古くからの住宅地域	北東4.3m市道	水道 下水	北条鉄道北条町5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 85m、西 140m、南 80m、北 110m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡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	4.3m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅北5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、当面の間現状を維持しつつ推移すると予測される。市街地から離れており地価は引き続き弱含みで推移すると予測される。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,600 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺市町に存する集落地域である。需要者は地元地縁者が中心である。圏外からの需要者の流入はほとんどなく住民の高齢化や都心部への若者の流出等により、住宅の需要は弱含みである。当該地域においては取引自体が少なく、取引される規模等も様々であることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は、古くからの住宅地域であり、また近隣地域等に賃貸住宅が存せず、貸家需要が見込めない地域であることから収益価格の試算を断念した。市場での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとお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	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 -5.0 交通 +2.0 環境 +106.0 行政 -20.0 その他 0.0
	標準地番号 加西 - 5	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 159.7 ]	[ 100 ] 100	8,620					
(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 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 +5.0 交通 -2.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	加東（県） - 6	[ 98.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 147.1 ]	[ 100 ] 100	8,560					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 8,650 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市街地中心部ではコロナウイルスの影響により不動産の取引件数が減少している。市街地周辺では取引自体が少なく地価は弱含みである。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。市の中心部から離れた住宅地域であり住民の高齢化等により地価は弱含みで推移している。 [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 <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 -0.6%	半年間 %								

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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 45,000 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, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices).

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
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,200 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17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	加西市北条町古坂1丁目9番				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	2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 80 m、西 35 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地										
	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 2.0 m 県道								
	④地域的要因の将来予測	県道沿いの交通量の多い路線商業地であるが、大型店舗への顧客流出の影響等により商況は厳しい状況にあり、地価は当面の間弱含みで推移すると予測される。				交通施設	北条鉄道北条町駅 南東 1km	法令規制	2住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	61,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	30,400 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺市の商業地域である。需要者は地元個人業者を中心に、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型店舗へ顧客が流出する傾向にあり、圏域の人口減少、地域経済の低迷等により商業地の土地需要は依然として低調である。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は市内中心部の路線商業地域であるが、低層の店舗兼住宅も見られる地域であり賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性は劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	加西 5-1	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 99.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,900	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 -6.0 交通 +8.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	小野（県） 5-1	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 132.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	59,000	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 -6.0 交通 0.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	59,400 円/㎡	③価格形成要因の	[一般的要因] 市街地中心部ではコロナウイルスの影響により不動産の取引件数が減少している。市街地周辺では取引自体が少なく地価は弱含みである。											
	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	代表標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡	[地域要因] 周辺の幹線道路沿いにドラッグストア等の新規出店が見られる。									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率	年間	-0.3%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											