

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
市川（県） - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	6,950,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡市川町甘地字里村148番6				②地積 (㎡)	429	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	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南3m町道、西側道	水道 下水	JR甘地700m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 60m、北 70m			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 18.0m、規模 450㎡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	3m町道	交通施設	JR甘地駅北700m	法令規制	対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測	市川町中心部に近い農家住宅を主体とする地域であり、街路条件にやや劣ることから、当面の間、現状のまま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	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	16,200 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	同一需給圏は概ね市川町及び隣接市町内の住宅地域であり、需要者は圏内の地元で地縁性を有する居住者に限定される傾向にあり、圏外からの転入者はほとんどみられない。人口減少や少子高齢化が進展しており、特に農家集落地域を中心に土地需要は減退している。取引は少なく、取引がある場合においても取引の動機等は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しがたい。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は成熟していな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取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用し、指定基準地等との検討も踏まえ、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	福崎 - 3	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [75.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,600	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 +3.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格	12,800 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	姫路（県） - 23	②時点修正	[94.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,000	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 +1.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,800 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	17,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 市川町の人口減少率や高齢化率は県平均を大きく上回る水準で推移している。							
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、街路条件が劣ることから、宅地需要は減退している。							
	②変動率	年間	-4.7%	半年間	%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 市川（県） -2 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 6 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 28 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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 年標準価格等の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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, 有限会社三和鑑定. Includes fields for 市川（県）, 兵庫, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範, 印. Also includes 鑑定評価額 3,690,000 円 and 1㎡当たりの価格 6,800 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. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, 令和3年1月, 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規格外の公示価格, (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. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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, 中田不動産鑑定事務所. Includes address details for 市川 (県) 5-1 兵庫県 兵庫第6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,700 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規格外の価格, (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. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.