

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,700 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3年1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Includes details on 東 40m, 西 25m, 南 15m, 北 25m, 間口 約 10.0m, 奥行 約 7.0m, 規模 70㎡程度, 形状 長方形.

Table with 4 columns: (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. Includes details on 戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 23,700 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area, including demand and supply conditions.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for the final valuation, including the use of the comparison method.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率. Includes details on 前年標準価格 24,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for相生(県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,700 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 交通施設, (9) 法令上の規制.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (相生 -5) and announced price (63,700 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地: Comparison of designated standard price (相生(県) -3) and previous year price (48,900 円/㎡).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons (general, regional, individual factors).

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, 熊野不動産鑑定. Includes details for相生 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 48,900 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3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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m²), (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.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (1) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は相生市内でJR山陽本線、赤穂線沿線の住宅地域である。

Table with 2 columns: (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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因.

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,600 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3年1月] 路線価又は倍率, 23,000 円/㎡.

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,500 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3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 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (相生市矢野町森字前田63番外), area (296㎡), and various valuation methods 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, 熊野不動産鑑定. Values include 相生 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 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, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 45,000 円/㎡, (9) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 規格外標準地, (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（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, 横山不動産鑑定事務所. Includes address details for相生 (県) 5-2 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 横山重紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,800 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5日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月1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 multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (相生市旭1丁目5368番211), (2) 地積 (677), (9) 法令上の規制等 (商業(80,400)), (2) ①範囲 (東40m, 西20m, 南30m, 北10m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約19.0m, 奥行約33.0m), (4) 地域的要因 (特記事項: 特にない), (3) 最有効使用の判定 (中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね相生市及びその周辺市町の商業地域及び商・住混在地域である。), (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、投資目的での新規供給物件は見受けられず、), (8) 公示価格 (相生 5-2, 公示価格 85,400 円/㎡), (9) 指定基準地 (赤穂 (県) 5-2, 前年指定基準地の価格 83,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (62,600 円/㎡), 変動率 (年間 -1.3%, 半年間 %)