

鑑定評価書（令和4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 淡路総合鑑定. Row 1: 加古川（県） -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,700 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4年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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 Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Price, etc.)

鑑定評価書（令和4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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） - 2 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 72,000 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) 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, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社土地システム研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,400 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4年1月] 路線価又は倍率, 51,000 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (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 details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual standard price review).

鑑定評価書（令和4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 淡路総合鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (155,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 125,000 円/㎡, 倍.

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 reasons), (8) 公示価格 (Public price 122,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
加古川（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	84,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	67,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28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						倍率種別

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 加古川市平岡町一色西2丁目78番5外					②地積 (㎡)	178	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 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 85 m、西 15 m、南 70 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模		180 ㎡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 m市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北方 1.3 km	法令規制	1 中専 (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		84,100 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古川市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。需要者は市内を中心に、隣接市町に居住する一次取得者層が大半を占める。最寄駅が山陽電鉄でやや距離があるものの、近接する県道沿いに小売店や飲食店が多く見られ生活利便性が良い地域である。周辺では農地や空地を転用した小規模開発も見られ、価格水準は安定している。中心価格帯は土地は180㎡程度で1,500万円、新築戸建住宅で3,200万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	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	地域要因	街路 0.0
	加古川 -19	[99.8] 100	100 [100]	100 [73.1]	[100] 100	84,600		交通 0.0	環境 -29.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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		84,100 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口の減少、高齢化が進む。加古川駅周辺の住宅、商業地は需要堅調が継続、郊外は弱い。建築費等の上昇が鮮明で今後の動向が懸念。			
	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		-			[地域要因] 店舗等が集まる県道背後に位置する。住環境と利便性の良い区画整然とした戸建住宅地域で、需給は安定している。			
	公示価格		円/㎡		-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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	加古川市神野町西条字トンノ内1068番				②地積 (㎡)	401	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (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						
	1.2:1	住宅 W2	既存住宅のほか新興住宅も見られる県道沿いの住宅地域	北西7m県道	水道 下水	J R 神野 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡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 7 m 県道	交通施設	J R 神野駅南東方 500m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既存住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、周辺では新興の住宅地が多くなってきている。また、地価水準は、微減乃至横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	46,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,200 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、おおむね J R 山陽本線及び J R 加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域に地縁性を有する者となっている。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部に当たるが駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は 1, 500 万～2, 000 万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。											
(8) 公示価格とした	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	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 -3.0 交通 -4.0 環境 +61.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号	加古川 - 8	[100] 100	100 [101.0]	100 [145.4]	[100] 100	46,600					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 8	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 -3.0 交通 -9.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	50,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [106.8]	[100] 100	46,700					
(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		前年標準価格 46,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 加古川市では、おおむね地価の回復傾向が見られて、一部では上昇する地点も見られる。一方、周辺地域では微減傾向が続いている。						
	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] 集落的色彩も見られるが、駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。						
	②変動率		年間 -0.2 %	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	株式会社不動産評価システムズ
加古川（県） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	61,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	加古川市尾上町長田字尾上林518番42				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 中専 (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 70 m、西 20 m、南 40 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡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 m市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅南 東方 950m	法令規制	1 中専 (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	61,900 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、山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。山陽電鉄本線沿線の住宅地域であることから利便性がやや劣るため、需要はやや弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1、300万円程度、新築の戸建住宅は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	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺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) 公示価格を標準地とした	①代表標準地	標準地番号	加古川 - 9	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [84.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	62,200	⑦内訳	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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	
(9) 前年からの検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	62,100 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	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	加古川 - 19	公示価格	62,000 円/㎡	②変動率	年間 -0.3 % 半年間 -0.2 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。加古川駅徒歩圏の住宅地の需要は安定しているが、山陽電鉄本線沿いの住宅地の需要はやや弱い。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。山陽電鉄本線沿線の住宅地域であり、利便性がやや劣ることから地価はやや弱含み傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和4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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,900 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4年1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main 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) 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 data on location, area, and price analysis.

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
加古川（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	57,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	加古川市尾上町池田字吹上89番56				②地積 (㎡)	116	⑨法令上の規制等	1 中専 (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)										
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄浜の宮 1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 55 m、南 60 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡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 m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南西 方 1km	法令規制	1 中専 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は引き続きやや弱含みで推移すると予測する。															
(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	57,800 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、山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。山陽電鉄本線沿線の住宅地域であることから需要者の選好性及び利便性がやや劣るため、需要はやや弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で700万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸住宅がほとんど見られず、自用の戸建住宅が多い住宅地域で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	加古川 - 9	②時点修正	[99.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [91.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,700	⑦内訳	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 -1.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 7	②時点修正	[99.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [107.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	57,800	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 0.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		57,900 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。加古川駅徒歩圏の住宅地の需要は安定しているが、山陽電鉄本線沿いの住宅地の需要はやや弱い。						
	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		標準地番号		-		[地域要因]		地域要因に特段の変動は認められない。山陽電鉄本線沿線の住宅地域であり、選好性に劣ることから地価はやや弱含みである。						
	②変動率		年間	-0.2%	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4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 淡路総合鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,700 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4年1月] 路線価又は倍率, 56,000 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 (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	株式会社いそや不動産鑑定所
加古川（県） -11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	98,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28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						倍率種別

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 加古川市加古川町粟津字中在家731番4					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		1住居 (60,200) (その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	南西6.2m市道	水道 ガス 下水	JR加古川 850m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 110m、南 40m、北 100m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0m、奥行 約 15.0m、規模		165㎡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 6.2m 市道	交通施設	JR加古川駅南西方 850m	法令規制	1住居 (60,200)			
⑤地域要因の将来予測	JR加古川駅徒歩圏では住宅地や分譲マンションの供給が活発に行われており、それに伴う需要も調整を維持している。取引件数は安定的で、今後も近隣地域での取引価格は底固く推移するものと判断する。											
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		122,000 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	同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域。JR加古川駅周辺では土地区画整理事業が進捗中で、好立地にはマンション建築が進み、商業地のテナント需要も比較的安定している。これらの不動産と価格牽連性が認められる地域内にあり、需要者は市内を中心に隣接市町に居住する一次取得者層が大半を占める。JR加古川駅まで徒歩圏内で生活利便性が高く価格は安定。中心価格帯は土地は150㎡程度で1,800万円、新築戸建住宅で3,500万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	加古川 -2		[100.4] 100	100 [100]	100 [97.0]	[101.0] 100	122,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口の減少、高齢化が進む。加古川駅周辺の住宅、商業地は需要調整が継続、郊外は弱い。建築費等の上昇が鮮明で今後の動向が懸念。						
	前年標準価格		121,000 円/㎡			[地域要因] 加古川駅周辺は商業ビルの完成等により繁華性が増加、徒歩圏内の利便性の高い住宅地の需要は安定。山陽電鉄沿線との格差は拡大傾向。						
	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	加古川 -6	公示価格		122,000 円/㎡							
②変動率	年間	+0.8%	半年間	0.0%								

鑑定評価書（令和4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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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, [令和4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

Table with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） -13	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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	加古川市西神吉町宮前字管弦所153番1				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (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						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅を中心とする既成住宅地域	南西7m市道	水道 下水	J R宝殿 3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 35m、南 60m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡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	7m市道	交通施設	J R宝殿駅北東方 3km	法令規制	「調区」(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した調整区域内の既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減傾向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	26,900 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、おおむね加古川市及び隣接市町の調整区域内の既成住宅地域にわたる。当該地域は、集落的色彩が色濃く見られ、かつ、地縁的選好性も強いと見られ、圏外からの転入者は少ない傾向にある。したがって、需要者の中心は、当該地域に地縁等を有する地元居住者等に限定されることがほとんどである。また、少子高齢化等の影響もあり、積極的な土地取引は見られず、取引ごとの個別性も強いと見られ、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地から検討した価格と均衡を得ている。											
(8) 公示価格とした	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	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +87.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加古川 -18	[99.9] 100	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [188.8]	[<u>100</u>] 100	26,900					
	公示価格	51,300 円/㎡										
(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 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	円/㎡	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100						
(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		前年標準価格		27,100 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的な要因] 加古川市では、おおむね地価の回復傾向が見られて、一部では上昇する地点も見られる。一方、周辺地域では微減傾向が続いている。					
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の既成住宅地域のため、地域要因の変動に乏しく、需要は限定的である。					
	②変動率		年間	-0.7%	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	株式会社池田大谷不動産鑑定所
加古川（県） - 14	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	加古川市平岡町西谷字北側106番6				②地積 (㎡)	376	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 40m、西 65m、南 20m、北 75m			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 25.0m、規模 380㎡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 5m市道	交通 施設	J R 東加古川 710m	法令 規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域であり、今後とも現状のまま推移するものと思料される。地価水準は、概ね横ばい傾向で推移しているものと推測する。											
(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		79,000 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、主に J R 山陽本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は、加古川市及び隣接市町の居住者等で、圏外からの転入者は少ない。日本経済は先行き不透明な状況にあるが、J R 山陽本線の最寄駅から徒歩圏内の地域は利便性が高く需要は安定している。画地規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は少なく、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実証性は高い。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、これは標準地及び指定基準地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	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	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 加古川 - 16					78,900		交通	0.0	交通	-4.0	環境	-6.0
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	加古川（県） - 11					78,700		交通	0.0	交通	-2.0	環境	+55.0
(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	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		[一般的要因] 加古川市は、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。取引価格は横ばい傾向にある。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	79,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。利便性が良好であるため、地価は概ね安定的である。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	0.0%	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
加古川（県） - 15	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	加古川市平岡町新在家字鶴鉢2066番25				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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					
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 35 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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	標準方位 北 4.5m市道	交通施設	J R 東加古川駅東方 1.5km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,300 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、J R 山陽本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心である。東加古川駅からやや離れているものの、J R 山陽本線沿線の住宅地であり、区画整然とした住宅地域であることから地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1、900万円程度、新築の戸建住宅は画地規模が小さくなり、2、800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺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) 公示価格を標準地とした	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 +2.0 交通 +6.0 環境 +36.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 - 13					76,000					
	公示価格 113,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [151.5]	[101.0] 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	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 +2.0 交通 +4.0 環境 +46.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加古川（県） - 11					76,500					
	前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [159.5]	[101.0] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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 76,300 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。加古川駅徒歩圏の住宅地の需要は安定しているが、山陽電鉄本線沿いの住宅地の需要はやや弱い。 [地域要因] 最寄駅からやや距離があるが、区画整然とした住宅地域であり、地価は底堅く推移している。 [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 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 4 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 加古川（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, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 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4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 淡路総合鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,100 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 60,000 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 (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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 4 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 82,000 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) 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 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） 3-1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	加古川市野口町長砂字老丁田 9 4 3 番				②地積 (㎡)	847	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)
	③形状	④土地の利用の現況	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	山陽電鉄浜の宮 1km		
	1:1.5	田	周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域						
近隣地域	(2) ①範囲	東 75 m、西 45 m、南 95 m、北 110 m				②標準的使用	分譲住宅地向け宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 4. 5 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 1km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	現在、田として耕作中であるが、周辺地域では宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。							
	(3) 最有効使用の判定	分譲住宅地向け宅地見込地				(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	29,500 円/㎡					
		控除法	控除後価格	28,700 円/㎡					
	(6) 市場の特性	同一需給圏は加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は宅地分譲等を目的とする不動産業者である。新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化しておらず、底堅い需要がある。売買される規模等が一定でないことなどから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した規範性が高い価格である。控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格で宅地転換後の価格も検証した。ただし、前提となる宅地開発計画において想定要素を多く含んでおり、相対的に規範性が劣る。よって、実証的で規範性が高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。尚、規準すべき公示価格はない。							
公示価格を規準	(8) ①標準地番号	-				⑦内訳	標準化補正	画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[100]	100	[100]				
対象基準地の前年	(9) ①対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で停滞するが、地価への影響は軽微である。但し、今後も注視する必要がある。 [地域要因] 開発素地としての将来リスク等はあるものの、周辺まで宅地化が進展しつつあり、地価は横ばい傾向。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率								
	年間	0.0 %							

鑑定評価書（令和4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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川(県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 99,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,900 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4年1月] 路線価又は倍率, 55,000 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 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, surrounding area, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 4 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 加古川（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, 43,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 99,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 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) 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の検討.

鑑定評価書（令和 4 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
加古川（県） 5-5	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太
鑑定評価額	61,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	加古川市別府町新野辺字蕨田筋386番1外				②地積 (㎡)	846	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (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						
	1.2:1	店舗W2	幹線沿いに店舗、飲食店等が連なる路線商業地域	北東40m国道	水道 下水	山陽電鉄浜の宮 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 210m、南 90m、北 180m			②標準的使用	低層店舗・事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 25.0m、規模 750㎡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	40m国道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅北東 1.1km	法令規制	準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域としてほぼ成熟しており、当面は現状のまま維持するものと思料する。地価は、概ね横ばいで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(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	74,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	51,600 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、概ね加古川市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者及び店舗や事業所等を全国的に展開する法人等である。日本経済は先行き不透明であり市内の商業地の需要動向は業種により差異が見受けられる。取引自体が少なく、取引される規模、価格等はまちまちで需要の中心となる価格帯は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	周辺地域も含め、営業所、店舗等の収益物件は見受けられるが、収益を目的とした取引は少なく自用目的の取引が中心であるため、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは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	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	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 +1.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川 5-5		[100] 100	100 [100]	100 [121.9]	[100] 100	72,600					
(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 -10.0 交通 +14.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川（県） 5-2	[99.9] 100	100 [100]	100 [95.4]	[100] 100	72,300						
(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] 加古川市は、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。取引価格は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格 72,500 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。需要も概ね堅調に推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県） 5-6, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 241,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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), (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 verification of estimated prices), (8) 規格外の価格 (Price outside standard), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
加古川（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和
鑑定評価額	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6				②地積 (㎡)	930	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 120 m、南 15 m、北 170 m			②標準的使用	流通業務・工場用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 ㎡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	7 m 国道	交通施設	J R 東加古川 1.4 km	法令規制	工業 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	周囲で新規の工業団地が造成中である等、今後も配送センター及び中小工場等が混在する地域として現状を維持するものと見込まれる。地価は安定した需要に支えられ当面は上昇傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	流通業務・工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0											
(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、播磨地域全域の工業地域を主として、県内一円の工業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者であるが、圏域外の法人等も見受けられる。近時の企業の業況判断は足踏み傾向にあるものの、工業用地不足の影響も相まって、需要は安定的に推移しているが、今後は円安、物価上昇等、先行きに対する不透明感はある状況にある。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を十分収集しえた。一方、標準宅地所在地域等では一部で賃貸物件も見られるが、その数は少なく賃貸市場は総じて未成熟であり収益価格は試算しない。工業地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められるので、比準価格を採用し、代表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とおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	加古川 9-1	② 時点修正	[100.5] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [94.3]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,400	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 +6.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	45,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加古川（県） 9-2	② 時点修正	[101.6] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [64.7]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	49,200	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 +6.0 交通 0.0 環境 -39.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,000 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 48,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 生産、企業の業況判断は足踏み傾向が見られる中、円安、物価上昇等の影響が、今後の企業収益に及ぼす影響の程度は不透明である。												
	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	<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] 工業用地不足が言われ続ける中、工業用地に対する需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。												
	② 変動率	年間 +3.1 %	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	株式会社新日本カンテイ神戸
加古川（県） 9-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫
鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	加古川市別府町港町8番				②地積 (㎡)	3,255	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	中小工場用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡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	2.2 m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅南方 1.2 km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に工場や倉庫等が建ち並んだ工業地域で、大半の画地が有効利用されている。新たに事業所等が進出する余地は殆どなく、今後も当面は現状を維持しつつ、地価は堅調に推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中小工場用地					(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	31,500 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	同一需給圏は加古川市を含む東播磨を中心に、兵庫県南部の各市町内に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した法人に概ね限定され、立地や規模等によっては投資対象としての需要も見られる。圏内の工業団地等では空区画が殆どなくなっており、需要の鈍りは周辺の他圏域に向かいやすく、既存の工業地域での取引件数自体は少ない。また、散見される取引の規模や事情は様々であるため、売買の中心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	自用を主体とする工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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	0.0	
	標準地番号 加古川 9-1					31,400		交通	0.0	交通	0.0	環境	+47.0
(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	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響等によるeコマースの拡大が顕著であり、流通業務関連を中心に圏内の工業地への需要は拡大している。									
	前年標準価格 31,000 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い臨海部に位置し、流通業務を中心に需要が拡大しつつある中で、地価は堅調に推移している。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	+1.6 %	半年間	%								