

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月8日提出
播磨(県) -1 宅地-1

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）	-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名 不動産鑑定士 陰山 有里
鑑定評価額	7,300,000 円	1m ² 当たりの価格		73,000 円/m ²

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	58,000円／m ²
(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	
(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 加古郡播磨町古宮6丁目604番38 「古宮6-1-12」						②地積 (m ²)	100	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									
	1:1.5		住宅 W2		中小規模の一般住宅 が多い住宅地域		南西4m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 550m									
(2) 近隣地 域	①範囲	東 50m、西 25m、南 15m、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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、 規模 100 m ² 程度、 形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記	特にない。		街 路	基準方位 4m町道	北	交通 施設	山陽電鉄播磨町駅南西 方 550m									
	事項							法令 規制	1中専(60, 150)									
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模一般住宅が見られる住宅地域であり、特に地域要因に変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測される。地価は概ね安定的に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 個別的原因	方位										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 73,000 円/m ²																
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																
	原価法	積算価格 / 円/m ²																
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は概ね播磨町内の中小規模住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、同一需給圏外からの転入者も若干見受けられる。物価上昇等先行きは懸念されるが、街路条件が劣るものの、播磨町中心部に位置し利便性が高く、住宅地の需要は概ね安定的である。土地は700万円～800万円程度、新築の戸建住宅は2,500万円～2,800万円程度が需要の中心となっている。								+1.0									
(7) 評価額の決定 理由	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は非現実的であり、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、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が多く、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。従って、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、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。																	
(8) 公示価格 とし た	① ■代表標準地 標準地番号 播磨 - 4	□標準地 修正	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/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0								
	公示価格 81,100 円/m ²	[100] 100	[100] [102.0]	[100] [110.5]	[101.0] 100		72,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他	+4.0 -6.0 +13.0 0.0 0.0 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/m ²)	(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								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100													
(10) 対象基 準地の 年 の検 討 らの の前 の前 の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	(3) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		人口はほぼ横ばい。住宅地については、環境、利便性等の差による不動産の選別化が顕著で、今後は物価上昇等の影響が懸念される。													
	前年標準価格 73,000 円/m ²		[地域要因]		地域要因に段階の変動ではなく、播磨町中心部に位置し、宅地需要は堅調である。													
	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		[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/m ²																	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月8日 提出
播磨（県） - 2 宅地-1

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） - 2		兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里																			
鑑定評価額		8,350,000 円		1 m ² 当たりの価格		81,100 円/m ²																		
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	65,000 円/m ²														
(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		加古郡播磨町北本荘2丁目864番10 「北本荘2-9-3」					②地積(m ²)	103 ()	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														
	1:1.2		住宅 W2		一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南東6m町道		水道ガス下水	山陽電鉄播磨町駅北西 1.1km														
(2) 近隣地域	①範囲 東 80m、西 15m、南 20m、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 9.0m、奥行 約 11.5m、規模 105 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																							
	④地域的特性 特記 特にない		街路	基準方位 北 6m町道		交通	山陽電鉄播磨町駅北西 方 1.1km		法令	1中専(60,150)														
	事項			施設					規制															
⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動はなく、一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で当面は現状を維持するものと見込まれ、住環境、利便性が良好で底堅い需要に支えられており、地価は概ね安定的に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原因							方位 +2.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 81,100 円/m ²																								
収益還元法 収益価格 / 円/m ²																								
原価法 積算価格 / 円/m ²																								
												開発法 開発法による価格 / 円/m ²												
(6) 市場の特性		同一需給圏は、主に播磨町及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。主な需要者の属性は町内及び隣接市町の居住者等が中心で、圏域外からの転入者は少ない。物価上昇等先行きは懸念されるが、町中心部に位置し、住環境、利便性が比較的良好な当該地域の住宅需要は堅調に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で800～900万円前後、新築の戸建住宅で2,500～3,000万円前後が中心である。																						
(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等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還元法の適用は断念した。 近隣地域及びその周辺では、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であるため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格としめたる	① □代表標準地 標準地番号 播磨 - 3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 -1.0														
	公示価格 77,000 円/m ²		[100] / 100	[100] / [102.0]	[100] / [94.9]	[100] / 100	81,100		交通 0.0	交通 +4.0														
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -5.0														
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100] / 100	[100] / [100]	[100] / [100]	[100] / 100			画地 +2.0	行政 0.0	行政 -3.0	その他 0.0												
(10) 対象標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,100 円/m ²		(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口はほぼ横ばい。住宅地については、環境、利便性等の差による不動産の選別化が顕著で、今後は物価上昇等の影響が懸念される。																		
	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 播磨 - 4			[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られず、住環境及び利便性が比較的良好なため、地価は概ね安定的に推移している。																		
	公示価格 81,100 円/m ²			[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 0.0 %																						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月8日 提出
播磨（県）5-1 宅地-1

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）	5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里										
鑑定評価額	30,500,000 円			1m ² 当たりの価格	92,000 円/m ²										
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) 路線価又は倍率	70,000 円/m ²	倍	[令和4年1月]	路線価	倍率種別						
(2) 実地調査日	令和4年7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															
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡播磨町北本荘2丁目781番10 「北本荘2-7-28」					②地積(m ²)	331 ()	⑨法令上の規制等						
近隣地域	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	2住居(60,200)	(その他)							
	台形 1:2	銀行 S 2	金融機関、店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	北東16m町道	水道 下水	山陽電鉄播磨町駅北西 950m									
(2)	①範囲	東 100m、西 120m、南 100m、北 135m	②標準的使用	低層店舗地											
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、規模	350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			山陽電鉄播磨町駅北西 950m	法令規制	2住居(60,200)							
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	16m町道	交通 施設									
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、幹線道路沿いの商業地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、地価も概ね安定的に推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	台形			0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格	57,000 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね播磨町及び隣接市町の商業地域。主な需要者の属性は当該圏内に地縁のある個人、及び法人が中心で、圏外の事業者も認められる。物価上昇による先行きは不透明だが、町内では商業施設が多く集積する地域で繁華性が比較的高く、需要は安定的である。取引される価格帯については、取引件数が少なく特殊な事情が介在する事例も多いため、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	商業施設が集積する幹線道路沿いの商業地域だが、投資目的よりも自用目的での取引が大半を占め、収益性を重視した価格形成が十分に行われていない状況であるために、収益価格は低位に試算されたものと判断される。よって、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 円/m ²		[] 100	100 [] 100	[] 100	[] 100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	(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 69,000 円/m ²		[] 100	100 [] 100	[] 100 [] 100	[] 100									
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		コロナ禍から回復途上にあるが、地価は立地等による選別化が顕著で、今後は物価上昇等による影響が懸念される。										
	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 -		[地域要因]		商業施設の集積した幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段変動も見られず、地価は概ね安定的である。										
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。										
	②変動率 年間 %		%		%										

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和 4年 7月 8日 提出
播磨 (県) 9-1 宅地-1

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
鑑定評価額	7,680,000,000 円	1m ² 当たりの価格		25,200 円/m ²

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／m ²
(2)実地調査日	令和4年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		1.1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