

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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 加東（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 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, 23,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, (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. Row 1: 加東（県）, -2, 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, 7,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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, 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, Individual Factors), (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 (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 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

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
加東（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義
鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	8,500 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30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	加東市下鴨川字長畑121番				②地積 (㎡)	700	⑨法令上の規制等	都計外							
	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) 県立公(普通) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 105m、南 105m、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 22.0m、奥行 約 32.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8m県道	交通施設 J R 社町駅北東方 16km	法令規制	都計外 県立公(普通) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いに農家住宅が散在する農村地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。														
(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	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
	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、概ね加東市及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその周辺市町の居住者が多くを占める。旧来からの農家住宅地域で地縁的選好性が強く駅からも離れており、需要は弱いと料する。取引自体が少なく、取引にも個性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。最寄駅から遠い農家住宅を中心とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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	加東 - 7	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [137.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,460	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 -4.0 交通 +1.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,700 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東(県) - 6	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [143.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	8,500	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 -2.0 交通 +1.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,400 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 8,600 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済に活気が乏しく、加東市においても農村地域での不動産市況は低迷している。										
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 駅から遠い農家住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱い。										
	②変動率	年間	-1.2%	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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,700 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 17,000 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, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (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 and justification), (8) 公示価格 (Public price), (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 year's standard price).

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 加東(県) -5, 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, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,200 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, 33,000 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 (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 +2.0), (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 and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加東（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, 4,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 年標準価格.

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
加東（県） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義
鑑定評価額	3,530,000 円		1㎡当たりの価格	10,000 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30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	加東市秋津字キヨノ沢921番1				②地積 (㎡)	353	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		(都) (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 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 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 360 ㎡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	7 m 県道	交通施設	J R 相野駅南西方 8.7 km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模住宅のほか店舗も見られる県道沿いの既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。												
(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	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		10,000 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、概ね加東市及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、加東市及びその周辺市町の居住者が多くを占める。店舗等も見られる郊外の既成住宅地域で高齢化の進行、地縁性の強さ等から、需要は弱いと思考する。取引自体が少なく、取引にも個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。市街地や最寄駅から遠い旧来からの集落地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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 <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	-3.0	
	公示価格	[99.2] 100	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [121.0]	[<u>100</u>] 100	10,000		街路	0.0	交通	-1.0	環境	+26.0	
(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	[98.4] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [121.5]	[<u>100</u>] 100	10,000		街路	0.0	交通	-1.0	環境	+24.0	
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済に活気が乏しく、加東市においても郊外の既成住宅地域では不動産市況は低迷している。										
	前年標準価格 10,100 円/㎡			[地域要因] 郊外の既成住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱い。										
	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 <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	-1.0 %	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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 加東（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 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, 円/㎡, 1.1 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, (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. Contains detailed data on location, area, and price adjustments.

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
加東（県） 5-1	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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	53,100 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	42,000 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		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					

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	加東市社字若ヶ谷 1 7 3 8 番 5 6				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	1 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 40 m、西 40 m、南 65 m、北 75 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 15.0 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 1.3 m 市道	交通 J R 社町駅東方 3.7 km	法令 1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した市街地中心の既成商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の商環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、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	54,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	23,100 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、おおむね加東市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者となっている。当該地域は、旧国道沿いの近隣商業地域のため、幹線道路沿いの大規模商業施設への顧客の流出が認められるものの、市役所近くの既成商業地域として商況はおおむね安定的であるとともに、需要に底堅さも見られる。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため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	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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代表標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 <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	+2.0
	標準地番号 小野 5-1					53,000		交通	0.0	交通	+2.0	
(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	環境	+43.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 加東市では、地価の回復傾向にあり、分譲住宅地域を中心に安定的な需要が見られる。一方、周辺地域では依然として弱含みである。								
	前年標準価格 53,100 円/㎡			[地域要因] 幹線道路沿いの大規模商業施設への顧客の流出が認められるが、成熟した市街地中心の既成商業地域であり、商況は安定的である。								
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 加東（県） 5-2, 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, 37,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 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, 43,000 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, 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 Standards), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year Standards).

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
加東（県） 9-1	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	663,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,300 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	加東市河高字黒石355番20				②地積 (㎡)	32,660	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	工専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 m			②標準的使用	大規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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 13m市道	交通施設	J R 社町駅北西方 1.5km	法令規制	工専 (60,200)					
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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、おおむね兵庫県内の圏域に位置する工業地域である。需要者の中心は、主として、全国規模で展開する製造業等の大手事業者となる。当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。ただし、大規模工業地の取引は個性が強い傾向にあるため、需要の中心となる規模や価格帯は見出しにくい傾向にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、自用目的の取引が中心となっている。また、当該地域においては、賃貸市場が成熟しておらず、類似する賃貸事例等の収集が困難であるため、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -1.0 環境 +29.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	加西 9-1		[101.2] 100	100 [100]	100 [127.6]	[100] 100	20,300						
(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	100 []	100 []	[] 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		③ 変動状況		[一般的要因] 加東市では、地価の回復傾向にあり、分譲住宅地域を中心に安定的な需要が見られる。一方、周辺地域では依然として弱含みである。								
	■継続 □新規		前年標準価格 19,800 円/㎡		[地域要因] 当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。								
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 -		[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 +2.5 %		半年間 %					