

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, 姫路不動産建築事務所. Includes address: 福崎（県） -1 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 神頭慎太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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7日), (6) 路線価 (38,000 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), (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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (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) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等 (Previous year's standard price)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
福崎（県） - 2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 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	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	神崎郡福崎町西田原字辻ノ前1620番17外				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	2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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m町道	交通施設	J R 福崎駅南東 2km	法令規制	2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	57,000 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	同一需給圏は福崎町内の市街化区域の住宅地域。需要者は町内及び隣接市町に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は福崎ICに近接し、かつ町役場や生活利便施設への接近性にも優れており、潜在的な住宅需要が比較的高い立地にあり、近年の地価は横ばい傾向と安定的な動きを見せている。中心となる価格帯は160㎡程度の画地で900万円前後、新築戸建てで概ね2500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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	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 0.0 交通 +5.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 - 1	公示価格 54,500 円/㎡	[99.8 / 100]	100 [101.0]	100 [94.5]	[100 / 100]	57,000			
(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	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 0.0 交通 +5.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(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 価格変動要因		[一般的要因] 町の人口は減少、高齢化率は増加。利便性の高い立地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。					
	前年標準価格 57,000 円/㎡		[100 /]		[地域要因] 住宅地として安定的に推移しており、価格時点現在において価格水準に影響を及ぼすような特段の地域要因の変動は見当たらない。					
	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		[100 /]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 円/㎡		[/ 100]								
②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[/ 100]								

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. Row 1: 福崎（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,400 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, 44,000 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 神崎郡福崎町福田字野添470番19. (2) 標準的画地の形状等: 間口約11.0m, 奥行約11.0m, 規模120㎡程度. (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 54,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福崎町及びその隣接市町の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 画地規模が小さいため共同住宅等の想定は困難であり. (8) 公示価格: 標準地番号, 公示価格 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 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, 前年標準価格 55,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号 福崎 - 1, 公示価格 54,500 円/㎡, ②変動率 年間 -1.1%, 半年間 -0.2%.

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
福崎（県） - 4	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	2,580,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 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	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	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	神崎郡福崎町田口字岡4番2				②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	台形 2:1	住宅 W2	農地に囲まれた古くからの農村集落地域	南西11m県道	水道 下水	J R 福崎 3.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 300 m、北 180 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡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 1.1 m 県道	交通施設 J R 福崎駅北西 3.6km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	在来集落地で地域要因に特段の変動はなく、当面は概ね現状を維持して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	9,500 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、福崎町を中心に神崎郡全域及び姫路市縁辺部、用途的類似地域は、農家住宅を主とする戸建住宅地域である。幹線道路沿いであるが、中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記の通り、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、農家集落地域に存するため、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、近隣地域及び類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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
	標準地番号	-	[] / 100	[100] / []	[] / 100						
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[] / 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 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
	神河（県） - 3		[99.1] / 100	[100] / [100]	[100] / [115.6]	[100] / 100	9,520				
	前年指定基準地の価格	11,100 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況になっている。						
	前年標準価格 9,800 円/㎡		[] / []		[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。						
	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		[] / []		[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 -3.1%	半年間 %								

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
福崎（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 河内谷 順
鑑定評価額	40,800,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 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	62,000 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	神崎郡福崎町福田字藤井329番7				②地積 (㎡)	523	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)							
	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	近商 (80,200) (その他) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 20m、北 0m			②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 17.5m、規模 525㎡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 1.4m県道	交通 交通 J R 福崎駅東方 100m	法令 近商 (90,200)					
	⑤地域要因の将来予測	福崎駅に近接する商業地域であり、駅前広場などが開発されるなど整備事業が行われた商業地域である。周辺道路において拡幅などが引き続き予定されており、今後の利便性向上にも期待される。														
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+4.0	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	78,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	51,500 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	同一需給圏は福崎町及び周辺市町に存する商業地域である。需要者の中心は店舗等を目的とする地縁性を有する個人や法人事業者であるが、広域的な展開をする事業者も含まれる。取引の中心となる価格帯は規模や立地条件により様々であり見出し難い。近隣地域は福崎駅に近接するエリアにあり相応の需要が見込まれるなど、福崎町内における相対的な商業性の程度は高い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域であり、店舗利用を中心に収益性の利用が見られるなか、市場参加者としては事業者等であり、取引にあたっては収益性のほか取引相場等の市場性を重視するものと判断される。以上により、取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、地価公示価格との検討も踏まえて、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	福崎 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,000	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 0.0 交通 -11.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,400 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	[] / 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
	前年指定基準地の価格	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 78,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景況感に不透明さがみられるなど、商業地における今後の店舗やオフィスに対する需要の動向が注視される。											
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅前にはドラッグストアなどの商業店舗が存するなど利便性の向上がみられる。当該基準地の北東側側道の整備は完了している。											
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											