

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
赤穂（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	
鑑定評価額	9,350,000 円		1㎡当たりの価格	50,000 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	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	赤穂市正保橋町3番26				②地積 (㎡)	187	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 30m、西 30m、南 30m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡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 5.5m市道	交通	J R 播州赤穂駅南東方 3.4km	法令	1中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として成熟し、特に大きな変動要因も見受けられないことから、今後も概ね現状類似の状況で推移するものと予測する。また、地価は千種川東側の選好性の低下から弱含み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	方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,100	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+2.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-6.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね赤穂市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給のほか、既存住宅の処分も多く、限られた需要の下で稍供給過多の状況にあり、特に千種川東側の既存住宅地域の需要は弱い。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で900～1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500～3,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	敷地規模が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	赤穂 - 6		[98.2]	100	100	[103.0]	50,100	標準化補正	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	赤穂（県） - 3	[96.5]	100	100	[103.0]	49,800	標準化補正	交通	0.0	交通	+7.0			
(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	②変動率	年間	-3.7%	半年間	%	[一般的要因] 人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。							
	継続	前年標準価格	51,900 円/㎡		[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。									
	新規	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	[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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 赤穂（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,700 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 40,000 円/㎡.

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, (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) 規準とした価格, (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 land area, location, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
赤穂（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 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]	52,000 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						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		赤穂市上飯屋北20番12				②地積 (㎡)	200	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 30m、西 35m、南 35m、北 30m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模		200㎡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市道	交通施設	J R 播州赤穂駅南西方 1.1km	法令規制	1 中専 (60,200)		
(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		63,200 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		16,500 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	同一需給圏は赤穂市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。総額を抑える傾向が強まり、画地の細分化も見られる。中心部の既成市街地では空家が増加し需給バランスが崩れている。需要の中心価格帯は、土地で1,200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用目的の取引が中心である。共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	赤穂 - 4	[98.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	63,200		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 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		65,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化を背景に住宅地需要は弱含んでいるものの、市街地では店舗の進出、工場地需要が散見される。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		赤穂 - 4			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。			
	標準地番号		公示価格		64,500 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	-3.5%	半年間	-2.0%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
赤穂（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	67,200 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]	54,000 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						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		赤穂市加里屋中洲2丁目18番				②地積 (㎡)	338	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 50m、南 50m、北 40m		②標準的使用		低層住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 340㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項 特にない															
	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 播州赤穂駅南東方 570m 法令規制 1住居 (60,200)											
⑤地域要因の将来予測		居住の快適性、利便性に優る住宅地域で、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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		67,200 円/㎡																	
	収益還元法		収益価格		12,700 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	同一需給圏は赤穂市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。駅、商業施設への接近性に優る住宅地域である。画地規模は大きめで品等の高い住宅が多く、居住環境は良好である。市内では総額を抑える傾向が強まり、画地の細分化が進みつつある。空き家が増え、需給バランスは崩れている。取引が少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。																					
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用的取引が中心である。共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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	
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100		(円/㎡)		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	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	
	赤穂（県） - 3		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100		67,200		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			
(10) 対象基準地の前年の検討	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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化を背景に住宅地需要は弱含んでいるものの、市街地では店舗の進出、工場地需要が散見される。															
	前年標準価格 68,500 円/㎡		[] / 100		100 / []		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。															
②変動率		年間 -1.9%		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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address: 赤穂（県） -5 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 金子 修二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,400 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, 49,000 円/㎡, 正常価格, 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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

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, 熊野不動産鑑定. Values include 赤穂（県）, 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, 4,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,200 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, 32,000 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 (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 +3.0), (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) 規準とした価格 (Standard 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, 熊野不動産鑑定. Values include 赤穂（県）, 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, 5,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,500 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 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 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) 規準とした価格, (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 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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 赤穂（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,200 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 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) 規準とした価格, (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, 株式会社 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 赤穂（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,900 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 46,000 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, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
赤穂（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎

鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,600 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	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	赤穂市加里屋中洲1丁目2番1外				②地積 (㎡)	394	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 100m、西 100m、南 120m、北 140m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 24.0m、規模 400㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6m市道	交通 J R 播州赤穂駅南東方 630m	法令 1住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	赤穂市にあっては繁華性が比較的高く、付近核店舗からの客足の流れも期待できる商業地域で、周辺市町における商業地需要の高まりもあり地価は下げ止まりつつある。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,600 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	33,000 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、赤穂市及びその近接市町の商業地域及び混在地域を含む圏域。市内にあっては繁華性は比較的高いが、圏域は狭く、幹線道路沿い以外での需要者は地元の個人事業者が中心と想定される。地方商業地は、新規出店や店舗入替は少なく、不動産取引が少ないことから、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	自用の不動産を主とする地域であり、収益性によって価格が形成される地域ではない。賃貸市場は未成熟で、近接して店舗等の賃貸事例は少ない。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を分析して、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 赤穂 5-1	[99.3]	100	100	[100]	81,600		交通	0.0	交通	+3.0	
(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	-4.0	
	-	[]	100	100	[]			画地	0.0	行政	+4.0	
(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	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	行政	0.0	その他	0.0	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[]	100	100	[]			その他	0.0			
	前年標準価格 82,000 円/㎡	[]	100	100	[]							
	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	[]	100	100	[]							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 変動率	年間	-0.5%	半年間	-0.2%							
標準地番号 赤穂 5-2	③ 変動状況											
公示価格 81,800 円/㎡	[一般的要因] 経営者の高齢化や後継者不足等を背景に新規の店舗展開は低調であるがドラッグストアなどの中小型小売店需要は高まっている。											
② 変動率	[地域要因] 地域的に特段の変動要因は見られない。											
	[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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address details for 赤穂 (県) 9-1 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 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4年1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 正常価格, 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 (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 and Determining Valuation Amounts), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等の前 (Previous Year Standard Price, etc.).