

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: たつの（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,600 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 report 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
たつの（県） - 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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,100 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]	40,000 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		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	たつの市龍野町片山字村裏765番6				②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 90m、南 30m、北 25m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 23.0m、規模 265㎡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、5m市道	交通施設	J R本竜野駅北東方1km	法令規制	1低専(50,100) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり地域要因に大きな変動はないが、周辺の新興住宅地の地価動向の影響を受け地価は下げ止まり、今後は回復傾向になると予測する。												
(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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,100 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	同一需給圏はたつの市内の住宅地域である。需要者はたつの市内の居住者が中心で、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が主である。供給は小規模開発による分譲宅地のほか、既成市街地内の更地も散見される。富永・堂本地区などの市街最中心部では130㎡程度、その周辺の日山・片山地区などでは160㎡程度が人気で、新規分譲宅地開発も比較的多い。中心価格帯は、いずれのエリアも土地で1,000万円～1,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、容積率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。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、標準地及び指定基準地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) 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	+2.0	
	たつの - 2		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 144.3 ]	[ 103.0 ] / 100	50,000		標準化補正	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	+2.0		
	たつの（県） - 3	[ 101.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 130.6 ]	[ 103.0 ] / 100	49,900		標準化補正	交通	0.0	交通	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口減少や高齢化を背景に、需要は市街中心部に集中しており、地価動向が二極化している。								
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因]		既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、最中心部の住宅地における堅調な需要が、その周辺部にも拡大しつつある。								
	前年標準価格 50,100 円/㎡			[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													
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>														
標準地番号 -														
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	株式会社ミエコーカンテイ
たつの（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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 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]	50,000 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	たつの市龍野町堂本字天神611番				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等	2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 20m、北 60m		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 15.0 m、規模 165 ㎡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本竜野駅南方 1.1km	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	63,300 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏はたつの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。市の中心部に近く、幹線背後で商業施設への接近性に優る住宅地域である。周辺に分譲地の需給は安定し、中古市場も堅調である。需要の中心価格帯は、土地で1,000万円程度である。					
	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/㎡								
(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、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格の試算は断念した。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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの - 4	公示価格	62,800 円/㎡	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100	63,300		
(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 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 0.0 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						
(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] 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。							
	前年標準価格	62,100 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
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		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間	+1.9%	半年間	+0.8%						
標準地番号		たつの - 4									
公示価格		62,800 円/㎡									

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,500 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 4日), (6) 路線価 (38,000 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), (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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (たつの市龍野町日山字新田 2 2 番 3 1), (2) 地積 (150), (9) 法令上の規制等 (2 中専 (60, 200)), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (戸建住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北東 7.2m 市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 本竜野 1.7km)

Table with 5 columns: (2) ① 範囲 (東 40m, 西 120m, 南 130m, 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 13.0 m, 奥行 約 11.5 m, 規模 150 ㎡程度, 形状 長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 基準方位北 7.2m 市道, 交通 施設 J R 本竜野駅西方 1.7km, 法令 規制 2 中専 (60, 200)), (5) 地域要因の将来予測 (近年開発された新興住宅地域で、良好な街並みを形成しつつあり、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。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 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: 同一需給圏はたつの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。揖保川西部の低地に広がる比較的新しい住宅地域である。街路が整っており、幹線沿いの商業施設への接近性に優る。需給は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、土地で 7 0 0 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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益価格は求め得なかった。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、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。

Table with 10 columns: (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, 街路交通環境画地行政その他)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (1) 指定基準地番号 (たつの (県) - 3), (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)

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前 (1) 対象基準地の検討 (前年標準価格 49,200 円/㎡), (2) 変動状況 (一般的要因: 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。), (3) 変動状況 (地域要因: 地域要因に格別の変動はない。), (4) 変動状況 (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 伊原鑑定総合事務所	
たつの（県） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	
鑑定評価額	6,670,000 円		1㎡当たりの価格	40,400 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	32,000 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	たつの市新宮町新宮字池ノ端519番11				②地積 (㎡)	165	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	J R 播磨新宮 800m	(その他) (70,200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 80 m、南 30 m、北 60 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 15.0 m、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 9 m市道	交通 施設 J R 播磨新宮駅北東方 800m	法令 規制 1 中専 (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	新宮町の中では選好性に優り、農地を住宅地に転用する等、緩やかに住宅地域として成熟していくものと予測する。但し、新宮町の人口減少は同市他地域に比べ大きく、地価は稍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	0.0	三方路	+3.0	台形	-2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,400 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	同一需給圏は概ねたつの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。たつの市中心部界限等の利便性の良好な地域では、新規の住宅地供給が活発に行われており、需要も堅調に推移しているが、その他の地域における需要は弱含みであり、地域による選別化が進んでいる。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で600～700万円程度、新築戸建住宅で2,500万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	たつの -9	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 96.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100.9 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,500	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 -2.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	39,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	たつの（県） -3	②時点修正	[ 101.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 158.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100.9 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	40,400	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 +4.0 環境 +55.0 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 40,900 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 市中心部の新興住宅地域とその他とで地価の二極化が進んでいる。											
	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/㎡			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。市中心部等に比して選好性の低下が窺え、需要は稍弱含みである。											
	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, 熊野不動産鑑定. Values include たつの ( 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 (4,930,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,900 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, 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) 公示価格とした, (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, たかアブレイザルオフィス. Row 1: たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 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, 36,000 円/㎡, 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, location, and valuation factors. Includes details like 'たつの市御津町釜屋字北浜新田494番7', '1:1.5', and various price comparison methods.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,600 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4日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月29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 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対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, 横山不動産鑑定事務所. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,600 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) 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 details 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 伊原鑑定総合事務所	
たつの（県） - 10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	

鑑定評価額	6,290,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 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4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	34,000 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	たつの市揖保川町片島字宮ノ西906番185				②地積 (㎡)	147	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低専(50,100) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 10m、北 120m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 140㎡程度、形状 正方形				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	JR竜野駅北西方830m	法令規制	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。昭和後期に開発された既存住宅団地に対する選好性の低下から、地価は稍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	42,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	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	+25.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+3.0		行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねたつの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。たつの市中心部界限等の利便性の良好な地域では、新規の住宅地供給が活発に行われており、需要も堅調に推移しているが、その他の地域においては需要は弱含みであり、地域による選別化が進んでいる。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で600～700万円程度、新築戸建住宅で2,500万円前後である。													
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 規準とした公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	たつの - 12	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 130.1 ]	[ 103.0 ] / 100	42,700		街路	0.0	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	たつの（県） - 3	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	+2.0
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡	[ 101.9 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 152.5 ]	[ 103.0 ] / 100	42,700		交通	0.0	環境	0.0	交通	+1.0
(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		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 市中心部の新興住宅地域とその他とで地価の二極化が進んでいる。								
	前年標準価格		43,500 円/㎡			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。市中心部等に比して選好性の低下が窺え、需要は稍弱含みである。								
	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/㎡								
②変動率	年間	-1.6%	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 (たつの (県) -11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,040,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,600 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4日), (6) 路線価 (46,000 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), (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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (たつの市揖保川町黍田字カス田118番18), (2) 地積 (157 ㎡), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,100)), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (戸建住宅を主とする), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (JR竜野210m)

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東30m, 西60m, 南20m, 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15.0m, 規模150㎡程度, 形状長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (駅近の戸建住宅地域で、竜野駅周辺整備事業が完了すれば、居住環境の改善が期待される。)

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏はたつの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。竜野駅周辺整備事業が進捗中で、事業完了を見据えて駅南部での土地区画整理事業エリアでの取引が増加し、需給は良好である。需要の中心価格帯は、土地で900万円程度である。)

Table with 2 columns: (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、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。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、さらに付近標準地並びに指定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。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (たつの -12, 55,600 円/㎡), (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 (57,400 円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 10 columns: (9) 指定標準地 (たつの (県) -3, 62,100 円/㎡), (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 (57,600 円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前 (前年標準価格 57,300 円/㎡), (3) 価格変動要因 (一般的要因: 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。)

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, 氏名. Values include 基準地番号: たつの（県） -12, 業者名: たかアブレイザルオフィス, 氏名: 不動産鑑定士 小畑 敬重

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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, 33,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-sections like (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, (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)公示価格とした標準地番号, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

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: たつの（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, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,700 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, 令和4年7月4日, 正常価格, 56,000 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) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 規格外標準地としての価格. (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	たかアブレイザルオフィス
たつの（県）5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,900 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	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	たつの市龍野町下川原39番15外				②地積 (㎡)	301	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		近商 (80,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 160m、北 70m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 30.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	重要伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている	街路	5m市道	交通施設	JR本竜野駅北西 1.1km	法令規制	近商(80,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	41,900 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、たつの市及びその近接市町の既成市街地。需要者は同一需給圏内の個人事業主が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。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く、相続人による安値処分と、古民家再生後の高額な取引が拮抗している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの商店街であるが、現在では住宅利用が多く、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。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、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	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					
(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 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
	たつの（県）5-3	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 100 ] / 100	41,900				
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、持ち直しの動きが見られる。個人消費は持ち直しており、消費者物価はこのところ上昇している。					
	前年標準価格	42,000 円/㎡		[地域要因]		古民家再生による店舗や住宅が僅かながら増え、外部からの参入が見られるようになっている。				
	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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	-0.2%	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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: たつの（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,600 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7月3日, 令和4年7月4日, 正常価格, 35,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (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. Contains detailed text and numerical data.

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 たつの（県） 9-1, 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, 187,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 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, 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) 公示価格とした, (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.