標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

小眠 (目) 空栅_1

							71.妇(外)	1	י טייט
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	ス神戸(株)		
小野(県)	-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	三浦靖和			
鑑定評価額			5, 300, 000 円	1 ㎡当	たりの価格			32, 300	円/m ^²

基本的事項 円/m² 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 4日 令和 5年 7月 1日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 30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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 小野市天神町字向山80番599 ②地積 164 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 「調区」 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 東5.5m市道 中小規模一般住宅が 建ち並ぶ郊外の住宅 住宅 LS2 水道 神戸雷鉄小野 1:1.5 下水 2. 3km 闭地 ①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $20 \, \mathrm{m}$ 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 m2程度. 形状 長方形 特にない 基準方位北 「調区」(60, 200) 神戸電鉄小野駅東方 法令 4 地域的特性 特記 徘 交通 5. 5 m 市道 2.3km 事項 路 施設 規制 当該地域は小野市の郊外に位置する大規模住宅団地であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと 予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +1.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 32, 300 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 円/m² 原価法 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市及び隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時、小野市中心部及び隣接地域において住宅開発が進み当該地域の相対的地位の低下は否めないものの、一定数の取引が見られる状況にある。市場の中心価格帯は、土地は500~1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500~3,000万円程度である。 (6)市場の特性 同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家 事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性 格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を 採用し、標準地及び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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 地 0.0 域 の規準価格 標準地番号 修正 要因の 交诵 交诵 補正 因の比 内訳 0.0 +10.0下化補 +10.0 小畑 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -1因 ΤĒ +20.0 画地 0.0 行政 100 100 100 公示価格 101.0] その他 行政 0.0 0.0 32, 200 46, 300 ⊞/m² 100 100 1 [145, 2] 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +2.0 指定基準地 の比準価格 域 要因の 次内訳 修 正 補正 因の比 交通 0.0 交通 +8.0 化補 要因 三木(県) 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -10.0ΤĒ 画地 +3.0 行政 +20.0 前年指定基準地の価格 [99.5] 100 100 [101.0] 行政 その他 0.0 0.0 32, 100 39,200 円/㎡ 100 [103.0] [119.0] 100 その他 0.0 個人消費、雇用情勢は持ち直し傾向であるが、 が今後の住宅需要に及ぼす影響は不透明である。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 現在の物価上昇等 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 32,300 円/m² 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境を有する住 宅地域に対する需要は概ね安定的に推移している。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因 代表標準地 標準地

[個別的要因]

ത

%

円/m²

0.0% 半年間

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテ	イ神戸		
小野(県)	- 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	井美津夫		
鑑定評価額			7,600,000 円	1 m³当	たりの価格		42, 000	円/mឺ

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 5日 路線価又は倍率 (2)実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 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														-					
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		小野市丸	」山町字	⋜丸山ノ	/上2	8番3	4						②地積 (㎡)	(18	81	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路 <i>σ</i>	D状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 の状		ひとの	(2)	1住居 (60, 200) の他)	
		台形 1:1.2	住宅 W2				主宅がな住宅	建ち並. 地域	<i>క్</i>	西5.5m	市道			水道 下水	神戸電報 840m	跌小野	野			沙 災害警戒	区域
(2)	①範	囲	東	30 m、置	i 1	0 m,	南	40 m	、北	5	0 m	2標	準的	使用	戸建住名	包地					
近咪	3標	準的画地の刑	/	間口	约	12. 0	m,	奥行	約	15.	0 m.	、規	見模		180	m [*] 程	建度、	形状	ほぼさ	形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	\ \			街	基 5	準方位 . 5 m	北 市道	3	交通	神戸 840m	電鉄小野	予駅北		法令		E居(60,2 災害警戒	
			事項	 				路				ħ	施設					規制			
		域要因の 来予測		或は既に 底堅く推					した	住宅地域	域で、	地域	要因	に大き	な変化に			後も当	面は現場	犬を維持し	
		使用の判定	戸建住											対象基 個別的	準地の 要因	台州 方位					0. 0 0. 0
	監定計 D適用	価の手法 		例比較法 - :+		準価格					0 円/	_									
			収益還 原価法	兀法		益価格 算価格						∕ m [†] ∕ m [‡]									
			開発法			発法に						∕ m³									
(6) ਜ	方場の	特性	市町内に需要は	給圏は、 に地縁の 氏調な一 準的な規	ある者: 方で、.	が大半 小規模	で、夕開発や	卜部から ▶区画整	の需	要は少れ	ない。 新規供	住民は給は	の少 続い	子高齢 ている	化や圏タ 。近隣均	トへの 九域及	転出なびそ	等の影の周辺	要者は小響を受けての売買	小野市及で けて、住宅 買の中心値	び近隣 宅への 西格帯
Ē	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	貸市場	三建住宅 が形成さ 準地及び	れてい	ない状	況には	らる。ま	た、	当該地域	域にお	けるI	取引	目的は	自己使用	目が好	きどで	あるた	め、収益	受けられて 益価格は言	げ、賃 式算せ
(8) 公元(4)	見価格	① □代表標標準地番号	準地 小	■標準地野 -		時 点修 正	-	票準化 補正	[2	也域要 因の比 皎	多個別 要因 比較	の		対象基準 対規準値 (円/r	格内	標準化補	街交環	通	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +5. 0 +5. 0
脳格を力		公示価格	46, 300		[_	100	- 1	100		100 10.3 1		0]		42,		置	画行	地 政	0. 0 0. 0	行政その他	0.0
(9)			<u> </u>						-				<u></u>			+200	その	-	0.0	分=□ 友	10.0
指定基準地)\ 	① 指定基準	心留亏 E木(県) - 2		時 点 修 正		票準化 補正		域要]の比 [⑤個別要因比較	の	O X	対象基準) 比準値 (円/r	格 内	標準化補工	街 交 環		0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+2. 0 +3. 0 -14. 0
华也言	寸	前年指定基		価格 円/㎡	[_	99. 5 100		100	_	100 90. 4	100			41,	900	正	画 行 その	政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 全様が個本等が	上票集団各等いらの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格 が共通地 場合の検 基地	42,0 点(代表				③ 価格形成要因変動状況	[地域	战的要因 【要因】 」的要因	か熟大	ら、 就期 きなる	需要 を迎 変化	の鉾先 えた開 は見ら	が市外の)周辺	2各市	へ向か	いつつ	てきている うる。 呆たれては	
		②変動率	年間	0.0%	半年間]	%														

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

小野 (県) — 3 字地-1

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)		
小野(県)	-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 3	三浦靖和		
鑑定評価額			12,600,000 円	1 ㎡当	たりの価格		64, 700	円/mឺ

1 基本的事項 (6)路線価 50,000 円/㎡ (1)価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 4日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 30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

	^{温定計画の未件} 濫定評価額の決定		カ要旨	<u> </u>																
(1)	①所在及び地番	並びに		E子町1	274智	F								②地積 (m²)	i (19)4	9%	去令上の規	制等
準地	③形状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺(状況	の土地	也の利	用の	⑥接面	道路♂)状汤		処理施				との	1 住居 (60, 200) (その他)		
-	1:2	住宅 W 2			が見られ	れる⊵	(画整	-	北6m市道				水道 下水	神戸電 1.5km	鉄小野	Ş			等	
(2)	1範囲	東	70 m、世	5 4	0 m、南		40 m	、北	4	5 m	2標	準的	的使用	戸建住?	宅地					
近隣	③標準的画地の	形状等	間口 :	約	10.0 m	, <u>I</u>	奥行	約	19.	0 m.	, <u></u>	見模	L	190	m²程	度、	形状	長方	形	
地域	④地域的特性	特記	特にな	:11				6 1					1. 5k	5km 地区計画等						
		争項	1				路				1	施設					規制			
	⑤地域要因の 将来予測	区画整理及び利用	然とした 便性良好	住宅地な住宅が	或として 地域であ	成熟り、力	してお	らり、全 は今後で	今後とも安定的	も現状的に推	のま 移す	ま推るも	移するのと予	ものと ⁻ 測する。			小野市	中心部	に近く、1	
(3) 最	と 有効使用の判定	戸建住:	宅地											. –	方位					0.0
		取引事	例比較法	比	準価格				64, 70	0 円/	⁄ m [‡]		個別的	安因						
0,	/ 迎用	収益還	元法	収	益価格				/	円/	∕m [*]									
		原価法		積	算価格				/	円/	∕m [*]									
		開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/	∕m [*]									
(7) 討	は 単価格の調整	少ない。 勢下に 000	,小野市 おいても ~3, 5 給圏内の	中心部(需要は 00万) 類似地は	こ近く、 安定的で 円程度で 或におい	住環 ある。 て信頼	魔、利 。 市場 ・	便性# の中# ある	共に良好 心価格を 取引事	好で、 帯は、 列を十	市内 土地 	でも は 1 集し	人気の , 00 っ えた。	ある住 ⁴ 0~1, 近隣地域	を地域 50 成は一	の一、 0万F 	つであ 円程度 	るため 、新築 同住宅	、近時の 戸建住宅に が見られ。	経済情 は3, る住宅
評理	価額の決定の	の性格	より、自	己使用!	目的で取	引され	れ、耶	对価格	各の水道	準を指	標に	価格	が決定	されるこ	ことが	妥当。	と認め	視する られる	住宅地域ことより	として 比準価
	① 二代表植	票準地	標準地	- -										地	標準		-	0.0 地	街路	0.0
ムボール	[小	.野 –		修止	補	止								七補		_	0.0 姜	交通 環境	+4. 0 +1. 0
格した		.,			1								(13)		Ë		-		行政	0.0
	- 公示価格	67, 500	円/m	. -	100. 5								64,	600					その他	0.0
(9) t⊑ +	① 指定基準	基地番号		_				_			-	⑥ 0	対象基準の比準値	地	標淮			0.0 地	街路	+1.0
定する	· :	三木(県	- :		修正	補	止							"" 内 ㎡) 訳	七			0.0 竇	交通 環境	+7. 0 -45. 0
「住居表示」等			0.0																	
地高	」 前年指定												63,	800					その他	0.0
(10)				·				[一般	的要因] 個 が	人消 今後	費、 の住	雇用情 宅需要	勢は持ちに及ぼっ	直し	傾向なる	である 秀明で	が、現 ある。	在の物価	上昇等
対年				000円/	´m [*]		③ 価 変													
象標基準	の (1)-2基準地 (点) である	が共通地 場合の給	点(代表 計	長標準地	等と同一	-地	格動形状	[地域	要因]										需要は、	現在の
準 他 格	計			<u>t</u>			成況													
の等	標準地番号				_ □ /㎡				別的	要因	に変動	はない。								
	ム小川		+1.1%			%														
1	心及到干	구마	. 1. 1 70	十十月		/0														

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

-0.7% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 八田(川) 宝栅_1

							71.51 (217)	т	י טיים
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンティ	/神戸			
小野(県)	- 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井	美津夫			

鑑定評価額 4,920,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,700 円/m² 基本的事項 円/m² 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 会和 5年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 5年 7月 5日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5) 価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 小野市小田町字若宮ノ東640番1 ②地積 ⑨法令上の規制等 359 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 都計外 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南4.3m市道、東側道 住宅 W2 農家住宅の多い古く 神戸雷鉄小野 からの住宅地域 1:1 下水 9. 3km ①範囲 東 250 m、西 200 m、南 80 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $80 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 19.0 m, 奥行 솼 19.0 m, 規模 350 **㎡程度**、 形状 ほぼ正方形 地 特にない 3 m市道 都計外 神戸電鉄小野駅北東方 街 法令 4地域的特性 特記 交通 9. 3km 事項 施設 規制 路 当該地域は市街地や鉄道駅から距離のある既成集落地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ地価は弱含んで推移するものと予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 角地 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 13, 700 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 原価法 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は小野市及び近隣市町内の郊外に広がる農家集落地域である。需要者は圏内の地元居住者にほぼ限定され、圏外から需要は殆ど見られない。住民の少子高齢化や圏外への転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は低調であり、長期にわたる空家や空地も目立ち始めている。旧来からの農家集落地域であるため、地縁的選好性が強く、取引自体が少ないうえに、取引事情や画地規模も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。 (6)市場の特性 周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、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、比準価格をもって、 鑑定評価額を上記のとおり決定した。 当該地域における取引目的は自 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 0.0 抽 街路 +6.0 が 規 準 と ・ の規準価格 域 交通 標準地番号 要因の 交诵 修正 因の比 内訳 0.0 +2.0 補正 4示価格を 下化補 小野 較 比較 環境 0.0 環境 - 5 (円/m²) 因 +14.0īΕ -5.0画地 0.0 行政 100 100 公示価格 [99.4] 100 その他 行政 0.0 0.0 13,700 16,100 円/㎡ 100 100 ٦ [117.1] 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +5.0 指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -1.0內 化補 要因 加東(県) - 6 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -15.0ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [98.4] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.013,600 12,200 円/m² 100 100 [88.4] 100 その他 0.0(1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の発生前後で生活様式に大きな変化は なく、住民の高齢化や自然減、転出が続いている。 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 13,800 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 中心市街地からやや離れた集落地域で、需要者は地縁のある層に ほぼ限定され、環境に大きな変化は見られない。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因

[個別的要因]

ത

%

円/m²

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

小野(県) 5 **−** 1 **宅地−1** 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㈱

基本的事項			基準地番	号		提出	出先	所	禹分科:	会名	業者	省 一个	動産鑑	証定不ツ	トリー	・クサ	ナービス	伸尸(株)							
3		小	、野(県)	Ę	5-1	兵	車県	兵庫	軍第5分	科会	氏:	氏名 不動産鑑定士 三浦靖和													
1) 海帯海点	監定	:評価額	額					55,	, 800, 00	00 円	1	m³当たり)の価	格						79	, 500 F	ዓ/r			
10		基本的	9事項						· ·																
20 東京総議日	(1) {			-	合和 5年	. 7月 1	I B ((4) 總元	宇評価日	3		令和	5年 7	7月 4日	(6)	[4	合和 5年	1月]		63	3, 000 F	円/၊			
2 実施報音日 令和 9年 6月 30日 (5)価格の神経 正常価格 価 価本経対	, 1				14 114 9 1	.,,								/,	線						—————————————————————————————————————				
確認定評価語の決定の理由の要音	(2) }	実地調	直日	令	7和 5年	6月 30)目 ((5) 価格	各の種類	Į	Ī	正常価格	î		価		倍率種類	別							
19	(3)	艦定評	価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													-					
佐田表末 等	2 1	鑑定評	平価額の決定	の理由の)要旨																				
大坂 振遊の状況 接近の状況 大道 沖戸竜鉄小野 下水 1.5 km 万 大章 1.5 km 万 万 万 万 万 万 万 万 万					小野市具	県川町 1	1719	番								積	7	702	(9法令	҈上の規	制等			
大坂 振遊の状況 接近の状況 大道 沖戸竜鉄小野 下水 1.5 km 万 大章 1.5 km 万 万 万 万 万 万 万 万 万	基集		住居表示」等	手													(0 4. +						
20	地	③形	状	④敷地(の利用の	現況				甲の(6接面	道路の	犬況					設との		()			
1:11 診療所															接	近(り状況								
1:11 1:12 1:15	_			シ皮 記			IK 図 a	↑ □ □ 企業・	今 <i>屋1</i> 004	52/5	西12mF	 打道			地口	雷州	- J. HZ		- ((その	他)				
①動画 東 25 m、西 40 m、南 65 m、北 50 m 2 2標準的便用 低钙店編住宅併用地			1:1					以自切自謂、囚咒守						ガス			(小町								
透視率的画地の形状等 間口 約 27.0 m、製行 約 26.0 m、規模 700 m程度、 形状 ほぼ正方形 2中専(60,200) 2 中専(60,200) 3標準の開始の特性 特にない														下水											
透視率的画地の形状等 間口 約 27.0 m、製行 約 26.0 m、規模 700 m程度、 形状 ほぼ正方形 2中専(60,200) 2 中専(60,200) 3標準の開始の特性 特にない	2)	①範[囲	東	25 m、世	5 4	10 m、ī		65 m .	、北	5	0 m	2 標準	的使用	低層	店舗	住宅併用	地		(60, 200) (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (まず上の規制等 (60, 200) (その他) (その他) (まず上の方。 (60, 200) (で近に 別の前。 (7) (60, 200) (で近に 別の前。 (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7)					
事項 路路地域は土地区画整理事業が完了した商業地域であり、各種店舗や医院等の適出も見受けられる。小野市の中心的商業を表するものと予測する。 3 大		3標	準的画地の刑	/	間口						規模						状 ほぼ正方形								
事項 路路地域であり、各種店舗や医院等の進出も見受けられる。小野市の中心的商業地域であり、各種店舗や医院等の進出も見受けられる。小野市の中心的商業をで、地価は強合みで推移するものと予測する。 4) 対象基準地の 20	姓也	(4)批け	域的特性	特記	特にな	: 1			街	1 2	2 m市	道	交流			小野	駅北東方	法令		2中	専(60, 2	00)			
3歳世東田の 当後世域に土地区画整理事業が完了した商業地域であり、各種店舗や医院等の進出も見受けられる。小野市の中心的商業域で、地値は強含みで推移するものと予測する。 4) 対象基準地の 4) 対象基準地の検討 2時 点 電車 40 対象基準地の検討 20 対象基準地の接討 20 対象基準地の検討 20 対象基準地の原元が認められ、近時の需要は交定的 20 対象基準地を移ってあり、高要の中心となる偏格符を取引するなどなどの 20 対象基単の所在する地域内には実践われない。後でて比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定部 30 対象基準地 30 対象基準地 30 対象基準地 30 対象基準地 30 対象基準地 30 対象基準地 30 対象を正記のとおり決定した。 30 対象を正記のとおり決定した。 40 対象 対象と正記のとおり決定した。 40 対象 対象と正記のとおり決定した。 40 対象 対象と正記のとおり決定した。 40 対象 対象と正記のとおり決定した。 40 対象基準地 30 対象基準地の検討 40 対域要因 50 対象基準地の検討 50 対象基準地の検討 50 対象基準地の検討 50 対象基準地の検討 50 対象 基準地の検討 50 対象基準地の検討 50 対象基率地の検討 50 対象基率地 50 対象 基本地 50 対象 基本 50 対象 基本地 50 対象 基本 50 対象 基本 50 対象 基本地 50 対象 基本 50 対象 基本	践		W 1111 I										1. 5k	m											
競索幹価の手法 取引事例比較法 比準価格 80,500 円/㎡ 個別的要因 (4) 対象基準地の (4) 対象基準地の (4) 対象基準地の (5) 対象基準地の (5) 対象基準地の (6) 対象基準地の (7) 対象基率地の (7) 対象 (7				事項					路				施言	没				規制							
銀石の使用の判定 い密占端に毛併用地 取引事例比較法 比準価格 80,500 円/m				当該地域 域で、対	或は土地 也価は強	区画整 含みで	理事業/推移す	が完了 るもの	した商 と予測	業地場	ずであり	り、各種	店舗が	や医院等	の進品	出も.	見受けら	れる。	小野	市の	中心的雨	商業			
数型 数型 数型 数型 数型 数型 数型 数) 最	是有効化	使用の判定	低層店舗	補住宅併	用地							(4	1) 対象基	準地(D	ない								
の適用					E Hr.	進価格				80. 50	0 円/	m²	個別的	要因											
原価法 積算価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 同一需給圏は傾ね小野市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元事業者及び広域的な店舗展開資法を与うる。新規の店舗進出、育後人口の増加等より商業地域としての地位向上が認められ、近時の需要は安定所数ある。 ②			m -																						
開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 同一需給圏は概ね小野市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元事業者及び広域的な店舗展開図る法人等である。新規の店舗進出、背後人口の増加等より商業地域としての地位向上が認められ、近時の需要は安定的地位の表した。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難ある。 7) 試算価格の調整 個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた・検証及び鑑定 評価額の決定の 類はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価を指している。事業用地の取引はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評額 (円ノ㎡)																									
6) 市場の特性								よる価	·····································																
図る法人等である。新規の店舗進出、背後人口の増加等より商業地域としての地位向上が認められ、近時の需要は安定的推移している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは因類の表と、 翻入店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた・検証及び鑑定・評価額の決定の理由 個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえたで、検証及び鑑定・評価額の決定の理由 ① □ 一大表標準地の形式には貸合われない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価格でを重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価格でを重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価格でを重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価格でを重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価格である。10 □ 一大表標準地 ● 標準地 を	6) † .	- ī場のサ	 特性	同一需約	合圏は概	ね小野	市及び	选接市	の商業	地域で	ゔある。	需要者	の中心	心は地縁	性をす	有す	る地元事	業者及	 てバ広	域的	 な店舗!	展開			
- ・検証及び鑑定				図る法グ推移して	人等であ	る。新	規の店舗	舗進出	₹、背後	人口の	つ増加等	等より商	i業地均	或として	の地位	忧向.	上が認め	られ、	近時	の需	要は安定	定的			
評価額の決定の 収益目的での取引はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定計額を上記のとおり決定した。 ① □代表標準地 ■標準地 像 正 報正 ②時点 像 正 報正 取放 (円/㎡) 要因の の規準価格 (円/㎡) である場合の検討 前年指定基準地の価格 円/㎡ 100 [100] [7) 註	算価相	格の調整	個人店舗	浦、併用	住宅等	の自用	目的の	取引が	主で、	同一詞	需給圏内	の類に	以地域に	おいて	て信	頼性ある	取引事	子例を	十分	収集した	えた			
標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 規価格 大変通 4 で	誀	平価額(収益目的	内での取	引はほ	ぼ見られ	れない	、黄物件	て比準	き価格を	を重視し	、収益	益価格を	· 関連f	十周寸け、	、標準地	色性の検) る物 討を	踏ま	音無になえ、鑑定	定評			
及示価格		a /## (準地	標準均	也 ②						O	-		基地	7	標 往		0.0	地 域					
びたした	・単し	格格	崇準地番号	=-	木 5-	1	修正	補	肚				ע		m²)	内訳	化排程		0.0	要田					
74,800 円/㎡ 100 [100] [95.0] 100 78,900 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 である場合の検討 100 [100] [95.0] 100 78,900 その他 0.0 である場合の検討 100 [100] [4 L	·			.,. 0			_					_	(1.47.1	/					ഥ					
① 指定基準地番号 ②時 点	: 7:	-	公示価格	74 900	⊞ ∠m²	_ -		- _					_]	78,	900						その他				
である場合の検討 100 10	3 /		@ 15-±-4-1							_	-			116 44 1	4 1.1			-	0.0		4-55				
正 画地 行政 その他 での他 であるが、今後は物価上昇等が個人消費等へ及 す影響が懸念され商業地域の先行きは不透明である。	, i か	,	① 指定基準	地番号		(2				_		-	_	対家基準 の比準値	声地 西格	7	標 往 🌣			地域					
円/㎡ 100 [100 100 100 100 200	ξ <i>σ</i> .	,			-		19 IL	"	.,		,,,,,			(円/၊	m²)	訳	化 環			要 因					
円/㎡ 100 [植物	j †		* 淮 地 の	エ+々	г	F 3 465		100	1	00	г	1		-,		<u> </u>	-							
(1)	- 4.		削平相处数	5年地の1		, ^L -	· ·					100	_]								その他				
10		(①-1対象基準	集地の検					-	 [一般的	, 的要因		は回行	复しつつ	あるだ	35.			等が	個人		~及			
対 年 ら 前年標準価格 78,900円/㎡	10)		継続	新規	ļ							す景	響が	懸念され	商業均	也域	の先行き	は不透	i明で	ある	0				
【整 準 検	付 年	らの		格 78,900 円/m 価 変						価 変															
Maria	が単位	検				₹標準地	世帯と同	一地	格 動 形状	[地域	要因]									商業	施設の資	進出			
標準地番号 小野 5-1 因の の 「個別的要因] 個別的要因に変動はない。	12位	그리	代表標準	-		<u>b</u>			成 況要			421	,,,				•		-						
公示価格 79,300 円 ∕ m	ノ カ カ	j N		6		5 0 00:				[個別的	的要因] 個別	的要因	因に変動	はない	۱,									
		F	公示価格	 		79, 300	円/m²	_																	

②変動率 年間 +0.8% 半年間 +0.3%