

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） - 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	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	加東市上中字高町25番15				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)								
	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 30 m、西 40 m、南 80 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 11.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 190 ㎡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	標準方位北 3.5m市道	交通施設	J R 滝野駅南東方 2km	法令規制	1 中専 (60, 150)								
(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	台形方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 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、おおむね加東市及び隣接市の住宅地域にわたる。需要者の中心は、加東市内の給与所得者や自営業者となっている。当該地域は、成熟した市街地周辺の既成住宅地域となっているため、変化も少なく、需給は比較的安定して推移している。土地は500万～800万円程度、新築住宅は2,000万～2,300万円程度が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また、経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、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及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	加東 - 5	② 時点修正	[ 100 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 161.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,200	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 +6.0 交通 +2.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	加東（県） - 5	② 時点修正	[ 100.7 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 148.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +10.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 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		継続	前年標準価格	28,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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。								
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]		成熟した市街地周辺の既成住宅地域として需給は比較的安定している。							
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。									

鑑定評価書（令和5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, 7,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,100 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5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 (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) 公示価格 (Public price: 43,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 42,200 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 40,000 円/㎡).

鑑定評価書（令和5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, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加東（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,400 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 令和5年7月6日, 正常価格, 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. (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5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, 佐伯不動産鑑定事務所. Includes address: 加東（県） -5 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 佐伯 志朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (33,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年7月3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) 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 area, price, and market characteristics.

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） -6	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	4,440,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(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	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	加東市吉井字カド262番9				②地積 (㎡)	370	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 50 m、西 100 m、南 20 m、北 40 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 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡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	7.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 13km	法令規制	(都) (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模住宅を中心に店舗等も見られる既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、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	12,000 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。最寄駅から遠い旧来からの集落地域であり、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。最寄駅から遠い旧来からの集落地域であり、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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	加東 -6	[ 99.2 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100		11,900	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 0.0	環境 +2.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 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] 地域経済に回復感が乏しく、加東市においても郊外の既成集落地域では不動産市況は低迷している。															
	前年標準価格	12,200 円/㎡		[地域要因] 駅から遠い既成集落地域であり、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		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	-1.6 %	半年間	%															

鑑定評価書（令和5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, 佐伯不動産鑑定事務所. Includes address: 加東（県） - 8 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 佐伯 志朗

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 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.2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), (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 details table with 10 sections: (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. Includes various data points like area, price, and market characteristics.

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	加東市社字若ヶ谷1738番56				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	1住居 (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				
	1:1	店舗兼住宅 S2	中小規模の低層小売店舗を中心に住宅も混在する中心部の既成商業地域	東11.3m市道	水道 下水	JR社町 3.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 65m、北 75m			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 14.0m、奥行 約 15.0m、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	11.3m市道	交通施設	JR社町駅東方 3.7km	法令規制	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	24,600 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、幹線道路沿いの中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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小野 5-1		[ 100.3 ] 100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 149.8 ]	[ 100 ] 100 [ 100 ]	53,100			
	公示価格 79,300 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	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
	-									
	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 前年標準価格 53,100 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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。 [地域要因] 幹線道路沿いの中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。 [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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	有限会社 淡路総合鑑定
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
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡

## 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(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	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	加東市上滝野2413番外				②地積 (㎡)	701	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		(その他) (75,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 40m、南 25m、北 110m			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 18.0m、奥行 約 40.0m、規模 720㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	道路端から30m超の建蔽率は60%。基準建蔽率が75%になるが個別減価はない。	街路	1.5m県道	交通施設	JR滝野駅東方 360m	法令規制	近商(80,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、事務所等が見られる駅近郊の商業地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや上昇傾向にあると予測する。															
(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	55,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
	収益還元法	収益価格	32,400 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商業地域。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ事業者等である。駅近郊に位置する比較的繁華性のある幹線道路沿いの商業地域であり、需要はやや強含みであると思料する。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、幹線道路沿いの商業地域で収益性も重要な指標となる地域であるが、商業地特有の個性も強い。同一需給圏内では自己使用目的の取引も見られ、需要者は同圏内での取引価格を重視していることなどから、本件鑑定評価においては、現実の市場性を反映する事例より求めた比準価格を標準とし、店舗兼共同住宅を想定して試算した収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 5-1	② 時点修正	[ 100.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 114.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	63,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	小野（県） 5-1	② 時点修正	[ 100.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 147.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,000	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 -1.0 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	78,900 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しており、個人消費も持ち直しているが、物価上昇、金融情勢の不動産市況等への影響には注意する必要がある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 比較的繁華性のある幹線道路沿いの商業地域で、当該地域の宅地に対する需要はやや強含みである。											
	② 変動率	年間 +0.4%	半年間 %	③ 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	689,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	工専 (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 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	21,100 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、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	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 +30.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 加西 9-1		[ 102.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.6 ]	[ 100 ] 100	21,100		
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の 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 20,300 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			[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 +3.9%	半年間 %						