

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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,580 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, 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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, 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, (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. Row 1: 多可（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 佐伯 志朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,800 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 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) 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	株式会社土地システム研究所
多可（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	3,040,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	多可郡多可町加美区豊部字上貝625番4				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	都計外					
	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 70 m、西 110 m、南 80 m、北 120 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、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	4.0 m 町道	交通施設	J R 西脇市 駅北西方 20km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、価格水準の低い農家集落地域であり、当面、現状のまま推移するものと思料する。需要者が地縁を有するものに限定されるため、需要は弱く、地価は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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,800 円/㎡			(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね多可町及び隣接市が中心となる。需要者の中心は多可町内の居住者が大半を占める。少子高齢化や地場産業の停滞等も影響し活発な需要は見られない。宅地開発など新たな需要を前提とした取引は極めて少なく、地縁的選好性が強く、取引事情は個性が高いので需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
	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	対象不動産は旧来からの農家集落に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、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	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	地域要因	街路	+2.0
	多可 - 2	9,700 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [124.0]	[100] / 100	7,810		街路	0.0	交通	+3.0	環境	+18.0
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	0.0		街路	0.0	交通	0.0	環境	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	[一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。												
	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	[地域要因] 国道背後に位置する農家集落地域で、需要及び供給とも少なく、地価は下落傾向で推移している。												
	② 変動率	年間	-0.6 %	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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,150 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, 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) 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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

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: 多可（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,250 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 details table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 規格外, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes various numerical data and descriptive text.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
多可（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	8,060,000 円		1㎡当たりの価格	14,900 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5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27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	多可郡多可町加美区寺内字東枝130番2				②地積 (㎡)	541	⑨法令上の規制等	都計外					
	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 50m、西 50m、南 130m、北 70m			②標準的使用	低層店舗兼住宅用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0m、奥行 約 17.0m、規模 540㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.5m国道	交通施設	J R西脇市駅北西方 17km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道沿いの商業地であるが、繁華性は高くなく、今後も衰退傾向は継続するものと思料する。地価は、今後も弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅用地					(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		14,900 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	同一需給圏は概ね多可町及び隣接市の商業地域が中心となる。需要者の中心は地縁性を有する多可町内の個人事業主が大半を占める。隣接市の大型商業施設への顧客流出が顕著である一方、町内の新規出店は少ない。地場産業の停滞等も影響し活発な需要は見られない。商業地の取引が少なく、規模や取引事情もまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は国道沿いの路線商業地域に存するものの、店舗等は自己使用目的が主体で、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、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	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
	多可 5-1		[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [143.7]	[100] / 100	14,900	街路	0.0	交通	0.0	環境	+56.0	行政
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） 5-2	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
	前年指定基準地の価格	28,200 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [188.7]	[100] / 100	14,900	標準化補正	交通	0.0	環境	+93.0	行政	-6.0
(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 変動状況		[一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。事業用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		[地域要因]		国道沿いに所在しており、加美区の中であるが、商況も低調であることから、地価は下落傾向で推移している。									
	② 変動率		年間 -0.7% 半年間 %		[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	佐伯不動産鑑定事務所
多可（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	10,000 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6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7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		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	多可郡多可町中區間字中河原636番58				②地積 (㎡)	1,304	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 150m、西 180m、南 80m、北 180m			②標準的使用	中小工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 80.0m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m町道	交通施設	J R 西脇市 11km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小工場を主とした工場地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。地方の郊外に存し、地価水準は概ね安定的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 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	同一需給圏は概ね多可町を中心とした工場地域の圏域。需要者の中心はある程度の資本力を有する事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。													
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	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									
(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	-1.0		
	前年指定基準地の価格 11,100 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [110.2]	[100] / 100	10,100							+4.0	+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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 感染症や紛争などを契機とした経済環境の変化、少子高齢化による人口鈍化など、その影響内容も地域によって違いが見られる。									
	前年標準価格 10,000 円/㎡				[地域要因] 地方郊外の工業地域で、地域要因に特に変動はなく、安定的に推移している。									
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号				②変動率		年間 0.0% 半年間 %								
公示価格 円/㎡														