

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（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, 1,630,000 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, (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, 18,000 円/㎡, 倍, 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, (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（県）, -2, 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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 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, 41,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 main rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 相生市向陽台50番9「向陽台22-17」, ②地積 204, ③形状 1:1.5, ④敷地の利用の現況 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅を主とする住宅地域, ⑥接面道路の状況 北西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相生 1.9km, ⑨法令上の規制等 1中専(60,150). (2) 近隣地域: ①範囲 東 60m, 西 170m, 南 120m, 北 60m, 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 18.0m, 規模 216㎡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、6m市道, 交通 施設 JR相生駅南東方 1.9km, 法令 規制 1中専(60,150), ⑤地域要因の将来予測 成熟した戸建住宅地域で、小学校にも近く選好性の高いエリアに属する。当地域に影響を与える地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。周辺では取引が活発で、地価は上昇傾向と認められる。 (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 51,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 14,600 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 同一需給圏は概ね相生市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する勤労者の一次取得者が大半である。双葉小学校区内では小規模開発による宅地供給が見られ、校区の人気から市場滞留期間も短いものが多い。地域における中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、賃料水準から収益価格は低位に求められた。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上から、比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、地価公示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) 公示価格とした: ①代表標準地 相生 -5, ②時点修正 [100.1/100], ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[125.7], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 50,800, 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. (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 [102.1/100], ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[126.3], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 51,200, 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. (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 50,300 円/㎡, 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/㎡, ②変動率 年間 +1.4%, 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, 熊野不動産鑑定. Values include 相生(県) -4, 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, 5,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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) 23,000 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 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.

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 相生（県） 5-1, 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, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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5年1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍, 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 (Area, Scale, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standards), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Prices), (10) 変動率 (Change Rates).

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, 熊野不動産鑑定. Values include 相生(県) 5-2, 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, 41,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,800 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率.

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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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/Verification/Reasons), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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).