

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

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
加古川（県） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印

鑑定評価額	8,230,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加古川市加古川町友沢字川口 4 9 6 番 6 9				②地積 (㎡)	117	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) 高度 (60, 180)			
	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 70 m、西 70 m、南 90 m、北 30 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 10.0 m、規模 120 ㎡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	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	J R 加古川 西 3.2km	法令規制	1 中専 (60, 180) 高度			
(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	70,300 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、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその隣接市町の居住者が多くを占める。成熟した住宅地域ではあるが駅から距離があり、需要はやや弱いと思われる。土地は 8 0 0 万円程度、新築戸建は 2, 4 0 0 万円程度の物件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	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となっている。戸建住宅用に開発された住宅地であり、賃貸市場も形成されておらず経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基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地	① <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川 - 14	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [91.4]	[100] 100	70,300						
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川（県） - 11	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [161.1]	[100] 100	70,100						
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、雇用にも改善傾向がみられる。加古川市の中央部では、全体的に不動産市況は底堅く推移している。								
	前年標準価格 70,500 円/㎡	[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。駅から離れ、当該地域の宅地に対する需要はやや弱みである。		[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 -0.3 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田大谷不動産鑑定所		
加古川（県） - 2	兵庫県	第5分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印	
鑑定評価額	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加古川市加古川町木村字宮ノ西669番24				②地積 (㎡)	144	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 80 m、北 110 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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	基準方位 北 5.3m市道	交通施設	J R加古川駅 南西 2.4km	法令規制	1 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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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、概ね加古川市及び隣接市町内で、J R山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心は加古川市内に地縁性をもつ居住者であり、圏域外からの転入は少ない。立地条件や居住環境等から判断して選好性の高い住宅地域においては需要は比較的堅調に推移しており、当該地域においては地価は落ち着いている。取引される価格帯は土地で1, 200万円～1, 500万円程度、新築戸建住宅で2, 800万円程度が中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域においてアパート等の収益物件は殆ど見られないため収益価格を試算しなかった。取引の殆どが快適性を重視した自己使用目的の取引である。したがって、市場の実態を反映して実証性のある比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 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 +1.0 交通 +3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川 - 1	[100.5] 100	100 [100]	100 [117.6]	[101.0] 100	90,600						
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川（県） - 11	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [127.3]	[101.0] 100	89,600						
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市は、総人口は横ばいから微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格、取引件数は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格	90,000 円/㎡			[地域要因]	J R加古川駅の駅勢圏内の住宅地域では地価は比較的堅調に推移している。						
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
加古川（県） -3	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	加古川市別府町新野辺2592番				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) 高度								
	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 100 m、西 200 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄別府駅 西 1.3km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度								
(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	64,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	32,600 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	同一需給圏の範囲は、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線、概ね加古川市及びその周辺隣接市町の住宅地域である。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。一般的にJR山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや停滞傾向にある。土地は、1,500万円～2,000万円程度、新築の戸建住宅は、2,500万円～3,000万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	近隣地域は賃貸マンション等の収益物件も一部混在しているが、自己使用を目的として取引されることが多い地域である。取引事例比較法を適用するにあたり、類似地域において信頼性のある取引事例を入手できた。一方、収益還元法の適用にあたっては地価に見合う賃料水準が収受できないこともあって相当低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地及び指定基準地との検証の結果を踏まえ、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	加古川 -19	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,500	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 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	63,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 7	②時点修正	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	64,600	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 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	63,400 円/㎡															
(10) 対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 64,800 円/㎡		③ 価格変動要因の					[一般的要因] 加古川市の住宅地の地価は、利便性及び住環境良好な地域を中心に反転の兆しが見られるが、その他は横這いから若干の下落傾向である。							
	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		<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] 土地区画整理事業の換地処分が完了済。地価は底堅い需要もみせつつも、若干の下落傾向で推移している。							
	②変動率		年間	-0.3%	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	有限会社 淡路総合鑑定
加古川（県） -4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三崎 正義 印
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	加古川市加古川町溝之口字九之坪261番9 (加古川駅北工区9街区3-8)				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度地区計画等						
	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									
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建っている区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道ガス下水	J R加古川 500m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 280 m、南 80 m、北 150 m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 170 ㎡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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R加古川駅 北東 500m	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区計画等						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並んでいる区画整然とした住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、上昇傾向にあると予測する。													
(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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	68,800 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、J R山陽本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその隣接市町の居住者が多くを占める。駅や生活利便施設にも近い区画整然とした住宅地域で、需要は強含みであると思料する。土地は2,000万円から2,500万円程度、新築戸建は3,500万円から4,000万円程度の物件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	当該地域は居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が中心となっている。共同住宅を想定し収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低めに求められたものと思料する。本件鑑定評価においては、収益価格は参考にとどめ、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比準価格を採用し、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 標準地番号	加古川 -6	②時点修正	[100.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [82.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	138,000	⑦内訳	標準化補正 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 0.0 交通 -4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	113,000 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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
	前年指定基準地の価格	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	■継続 □新規		前年標準価格	133,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の								
	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	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、雇用にも改善傾向がみられる。加古川市の中央部では、全体的に不動産市況は底堅く推移している。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市の中心部へも近い住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は強含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+3.8%	半年間	%											

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 加古川（県） -5 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (110,000 円/㎡), 76,500 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡, (9) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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.

Table (8) 公示価格としての標準価格: ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table (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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table (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, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
加古川（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	加古川市神野町西条字トンノ内1068番				②地積 (㎡)	401	⑨法令上の規制等	1中専 (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			
	1.2:1	住宅 W2	中規模住宅を中心に農地も介在する県道沿いの住宅地域	北西7m県道	水道 下水	J R 神野 500m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 150 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 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	基準方位北 7 m 県道	交通施設	J R 神野駅 南東 500m	法令規制	1中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減また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	47,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	25,200 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 J R 山陽本線及び J R 加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域に地縁性を有する者となっている。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部にあたるが駅歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は1, 500万~2, 000万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	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、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	① <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +59.0 行政 -3.0 その他 0.0
	加古川 -8					47,600					
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [143.6]	[100] / 100						
	69,100 円/㎡										

(9) 指定基準地	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 -3.0 交通 -9.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川（県） - 8					47,800					
	前年指定基準地の価格	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [106.8]	[100] / 100						
	51,400 円/㎡										

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		④ 地域要因	⑤ 個別的要因
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		集落的色彩も見られるが、駅歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	48,000 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				
	<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	-0.6 %	半年間	%

鑑定評価書（平成 28 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 旭不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） -7 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 若杉 和宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,200 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, (7) [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積, (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等

Table with 9 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (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

Table with 2 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
加古川（県） -9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印
鑑定評価額	8,230,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	加古川市尾上町池田字馬宮 1 6 6 番 2				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) 高度 (60, 188)
	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			
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅、建売住宅が多い地域	北東4.7m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄浜の宮 950m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 14.0 m、規模 150 ㎡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 4.7m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 南西 950m	法令規制	1 中専 (60, 188) 高度
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、熟成した低層住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き地価は下落基調ではあるものの、比較的小幅な下落傾向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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,800 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	同一需給圏は主に山陽電鉄本線及び JR 神戸線沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域。主な需要者の属性は市内居住者等が中心で、圏域外からの転入者も一部見られる。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響で、住宅需要は徐々に改善の動きが見られるが依然としてやや弱含みから抜け切れていない。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的規模の土地で 800～900 万円前後、新築の戸建住宅で 2,000 万円前後が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等に賃貸住宅がほとんど見られず、自用の戸建住宅が多い住宅地域で、経済合理的に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は断念した。近隣地域及びその周辺では、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、代表標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。								
(8) 公示価格としての	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 +22.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川 -19					50,800			
	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [124.4]	[100] 100				
	63,300 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	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
	-								
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
	円/㎡								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	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] 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市場は改善しつつある。				
	前年標準価格	51,000 円/㎡		[地域要因] 大規模臨海工業地の北方に存し、山陽電鉄沿線で地域要因に特段変動は見られないが、価格水準は比較的手頃で地価の下落幅は縮小傾向。					
	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		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<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	-0.4 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 28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, 株陰山不動産鑑定. Includes details for 加古川 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 4 columns: (1) 近隣地域, (2) 標準的画地の形状等, (3) 地域的特性, (4) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (加古川 -14), (9) 指定基準地 (加古川 (県) -7).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等 (変動率, 変動状況).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いそや不動産鑑定所
加古川（県） -11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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	加古川市加古川町粟津字中在家 7 3 1 番 4				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 住居 (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 40 m、西 130 m、南 20 m、北 20 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 15.0 m、規模 165 ㎡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	基準方位 北 6.2 m 市道	交通施設	J R 加古川 南西 850m	法令規制	1 住居 (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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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	同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域。J R 加古川駅の北側及び南側の住宅地と価格牽連連がある地域で、周辺では医療機関や商業施設の整備が進んでいる。需要者は市内を中心として、隣接市町に居住する一次取得者層が大半を占める。J R 加古川駅まで徒歩圏内にあり、生活利便性が高いことから需要は安定的に推移している。中心価格帯は、土地は 150 ㎡程度で 1,700 ~ 1,900 万円程度、新築戸建住宅で 3,500 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	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。基準地は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設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 -3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川 -2					115,000					
(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
	-										
(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		前年標準価格		112,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微増、高齢化は進んでいる。住環境や利便性に優れる J R 加古川駅周辺の住宅地の需要は堅調に推移。郊外の需要は弱含み。			
	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		加古川 -6			[地域要因] 生活利便性の良好な住宅地域であり需要は堅調で、地価は緩やかに上昇している。			
	公示価格		113,000 円/㎡		[個別的要因] 標準的な住宅地で、個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	+1.8%	半年間	+0.9%						

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
加古川（県） -12	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	7,790,000円		1㎡当たりの価格	74,200円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1					②地積 (㎡)	105	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中専 (60,200) (その他)	
	1.5:1	住宅 W2	区画の整った一般住宅を主とする住宅地域	南東5.8m市道	水道、ガス、下水	山陽電鉄別府 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 100m、北 60m		②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.8m市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北西方 1.2km	法令規制	1中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。							
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,200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	同一需給圏は概ね加古川市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われておりまた需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。								
(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、比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、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 <input 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 加古川 -19	[99.9]	100	100	[102.0]		標準化補正	交通 0.0	環境 -14.0
	公示価格 63,300円/㎡	100	[100.0]	[87.7]	100	73,500	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0
		100	[]	[]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準地価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,400円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地に存する標準的な住宅地域で、一般的要因の影響もありやや弱含みであるが、その程度は比較的に小幅である。 [個別] 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 -0.3% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所
加古川（県） -13	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 2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	加古川市平岡町新在家字西向405番7				②地積 (㎡)	111	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 215 m、西 130 m、南 260 m、北 85 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 東加古川駅 西 650m	法令規制	1 中専 (60,200)		
(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	97,000 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、主に J R 山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で、加古川市内を中心とする住宅地域である。需要者は、市内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。昨今の景気回復期待を背景に、周辺の住宅需要にも改善傾向が見られており、利便性を有する住宅地域であることから、需給は比較的安定しつつある。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、150㎡程度の土地で1,500万円程度、新築の戸建住宅では3,000万円程度が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、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。近隣地域及びその周辺においては、居住の快適性等を重視した自己居住目的の取引が中心であり、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、市場の特性を反映した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。										
(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 0.0
	加古川 -13					97,800		交通 0.0	環境 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	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
	加古川（県） -11					97,000		交通 0.0	環境 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からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、海外経済の不透明性が高まっている。地価は、利便性等に応じて、二極化が鮮明になりつつある。							
	前年標準価格 97,100 円/㎡	④ 価格形成要因		[地域要因] J R 東加古川駅から徒歩圏で、利便性を有する住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。地域要因に特段の変動は見られない。							
	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	⑤ 変動率		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							
	代表標準地 標準地	年間 -0.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里 印. Below is 鑑定評価額: 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 79,000 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. Includes 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 63,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Estimated Prices and Reason for Determination of Appraisal Amount).

Table (8) 公示価格 (Public Prices): Comparison of standard prices (加古川 -16) and appraisal prices (70,200 円/㎡) with various adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table (9) 指定基準地 (Specified Standard Land): Comparison of specified standard prices (加古川 (県) -11) and previous year's prices (112,000 円/㎡) with adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year's Standard Prices of Target Standard Land): Analysis of price changes (79,000 円/㎡ to 112,000 円/㎡) and reasons (人口の微減傾向, 地域要因, etc.).

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
加古川（県） - 15	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印
鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	加古川市平岡町新在家字鶴鉢2066番25				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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					
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ分譲住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 70 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 20.0 m、規模 240 ㎡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	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	J R 東加古川駅 東方 1.5km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅が建ち並んだ熟成した住宅地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く推移するものと予測される。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 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	同一需給圏は加古川市の南東部周辺で、J R 山陽本線沿線に広がる住宅地域である。需要者の中心は加古川市及び近隣市町内の居住者で、地元需要が大半を占める。東播地区の産業は停滞しており、所得は伸びず、少子高齢化も進み、住宅への需要は低調な一方で、小規模開発による新規供給は続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で2,000万円程度、新築建売では画地規模が小さくなり2,800万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、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。										
(8) 公示価格としての	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 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 +6.0 環境 +25.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加古川 - 13	[100.5] 100	100 [100]	100 [139.2]	[101.0] 100	76,600					
	公示価格	105,000 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	標準化補正	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 +4.0 環境 +36.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加古川（県） - 11	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [148.6]	[101.0] 100	76,700					
	前年指定基準地の価格	112,000 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、英国のEU離脱問題の影響が懸念される。 [地域要因] 最寄駅からの距離はやや遠いが、良好な住環境にあり、底堅い需要に支えられ、地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	76,500 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	-									
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
加古川（県） - 16	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	加古川市野口町野口字駅ノ池119番90				②地積 (㎡)	169	⑨法令上の規制等	1中専 (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 50 m、西 30 m、南 70 m、北 50 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 東加古川駅 北西 1.4km	法令規制	1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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市の圏域。需要者の中心は加古川市及び隣接市町の居住者が多く占める。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は1, 500万円から1, 700万円程度、新築戸建住宅は2, 500万円から2, 800万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	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度であるので収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域にあることから、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一般的であると思われる。よって、市場性をより反映した比準価格を採用し、指定基準地及び標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。																	
(8) 公示価格としての標準地	① <input type="checkbox"/> 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0							
	加古川 - 11	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [72.5]	[102.0] / 100	97,700												
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0							
	加古川（県） - 11	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [117.4]	[102.0] / 100	98,100												
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、加古川市においても住環境、利便性の良好な地域においては需要は安定的である。														
	前年標準価格 98,000 円/㎡	[101.8] / 100		100 / [101.0]		100 / [117.4]		[102.0] / 100		[102.0] / 100		98,100		[102.0] / 100		98,100		[102.0] / 100
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	③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。中規模一般住宅が多い成熟した住宅地域にて、当該地域の宅地需要は横ばいで推移している。														
	標準地番号 -	[101.8] / 100		100 / [101.0]		100 / [117.4]		[102.0] / 100		[102.0] / 100		98,100		[102.0] / 100		98,100		[102.0] / 100
②変動率	年間 0%	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	株式会社扇屋プランニング		
加古川（県） -17	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士	足立 英基	印
鑑定評価額	9,950,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 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	加古川市加古川町中津字北河原 7 6 番 7				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 高度		
	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 日岡 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡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	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 日岡 西 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 100) 高度		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 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、概ね加古川市及び隣接市町内の J R 山陽本線・同加古川線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者は市内在住者及びその縁故者が主体であるが、周辺市町からの転入も見られる。戸建住宅が多い住宅地域で、中心市街地方面で住宅地の供給が活発であることから需要は弱含み傾向が続いている。土地は 130 ~ 150 ㎡で 1, 100 万円程度、新築戸建住宅で 2, 300 ~ 2, 800 万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的であり、周辺にアパート等の収益物件はなく、標準的な画地規模や公法上の規制等から共同住宅の想定は困難で、また経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたい。したがって、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川 -8	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [89.9]	[101.0] / 100	76,900					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +42.0 行政 +3.0 その他 0.0
	加古川（県） - 11	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [149.2]	[101.0] / 100	76,400					
(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 76,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 加古川駅や東加古川駅の徒歩圏内では住宅需要の持ち直し機運もみられるが、景気回復は力強さに欠け、地価の先行き警戒感が持続。						
	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]	立地環境による土地の選別化 (二極化) が進む中で、J R 加古川線沿線の住宅地に対する需要は弱含みで推移。周辺での売物件も多い。					
② 変動率	年間 -0.4 %	半年間 %	[個別的要因] 規模が小さめで戸建住宅の総額としては低額に収まるため、一次取得者の選択対象として競争力を維持している。								

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㈱
加古川（県） - 18	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	加古川市平岡町新在家字鶴池ノ内 1 1 9 2 番 1 1 8				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 高度									
	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	住宅 W 2	戸建住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1.1km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 110 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 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6.0m市道	交通施設	J R 東加古川駅 北東 1.1km	法令規制	1 低専(50, 100) 高度									
	⑤地域要因の将来予測	住環境良好な戸建住宅団地として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと予測する。根強い需要に支えられ地価は安定的に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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 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	同一需給圏は概ね加古川市の中心部及び中心部に隣接する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。当該地域の如く住環境良好な住宅地域に対する潜在的な需要は根強く、ここ数年需要は安定的な推移を見せている。市場の中心価格帯は、土地は 1, 500 ~ 2, 000 万円程度、新築戸建住宅は 3, 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	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。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ため比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																	
(8) 公示価格としての価格	①代表標準地	標準地番号	加古川 - 13	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [106.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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 0.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格	105,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 11	②時点修正	[101.8] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [111.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	102,000	⑦内訳	標準化補正 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 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	112,000 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	継続		前年標準価格	101,000 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	+1.0 %	半年間	%														
			③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 雇用・所得環境が改善傾向の中、人気の住宅地を中心に取引件数、住宅着工数は安定している。</p> <p>[地域要因] 住環境良好な住宅地域で、地域要因に変動は見られないが、根強い需要に支えられ、地価は安定的に推移している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因については、代替・競争関係にある他の不動産と比し特に優劣はなく、競争力の程度の変動も見られない。</p>														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
加古川（県） - 19	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	84,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	加古川市平岡町一色西2丁目78番5外				②地積 (㎡)	178	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	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 10 m、南 70 m、北 20 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄別府駅 北 1.3km	法令規制	1 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	84,100 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者を主とするものであり、圏外からの転入者は少ない。対象基準地は、最寄駅からはやや遠隔であるが、周辺の幹線道路沿いには店舗も多く利便性に優れているため、需給は比較的安定している。土地は1,500万円前後程度、新築住宅は3,000万円前後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、取引市場においてより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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	加古川 - 19	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [75.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	84,000	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 0.0 交通 +3.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	63,300 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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	
	前年指定基準地の価格	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	継続	前年標準価格	84,300 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 加古川市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり一部では上昇に転じる地点も見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。												
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、居住環境及び利便性に優れていることもあり、需給は比較的安定している。											
②変動率	年間	-0.2%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書（平成 28 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, いそや不動産鑑定所. Row 1: 加古川（県）, -20, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 井本 季伸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,600 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, [平成 28 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加古川市東神吉町升田字千原899番2, ②地積 (㎡), 217, ⑨法令上の規制等, 「調区」(60,200), (その他)

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 9 m市道, 交通施設, J R宝殿駅 北東 3km, 法令規制, 「調区」(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 加古川市郊外の市街化調整区域内の農地が多く見られる地域内にあり、一般住宅のほか事業所も見られる。大きな変動要因がないことから現状を維持しつつも、地価は緩やかに下落基調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) 対象基準地の個別的要因, 台形 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 31,600 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域。需要者は地縁の先行性のある地元居住者が大部分で、圏外からの転入は少数である。都心部に見られる景気回復の波及効果は見られず、住宅需要は減退傾向が続いている。取引自体が少なく、取引事情が様々であることから、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。

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, 加古川市郊外の集落色の強い地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 加古川 -18, ②時点修正, [99.9/100], ③標準化補正, [100/101.0], ④地域要因の比較, [100/162.9], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 31,500, ⑦内訳, 標準化補正, 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 +2.0, 環境 +63.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 100], ③標準化補正, [100 /], ④地域要因の比較, [100 /], ⑤個別的要因の比較, [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 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検討, ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 32,000 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, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.3%, 半年間 %, ③価格変動要因, [一般的要因] 人口は微増、高齢化は進んでいる。住環境や利便性に優れるJR加古川駅周辺の住宅地の需要は堅調に推移。郊外の需要は弱含み。[地域要因] 市街化調整区域内にあり、最寄駅からも距離があるため積極的な需要は少なく、地価は弱含みで推移している。[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 7日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
加古川（県） 3-1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
					倍率種別	比準

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	加古川市野口町長砂字壺丁田 9 4 3 番				②地積 (㎡)	847	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)
	③形状	④土地の利用の現況	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) 高度	
	1:1.5	田	周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域			山陽電鉄浜の宮 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 90 m、北 110 m			②標準的使用	分譲住宅地向け宅地見込地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 4.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 北東 1km	法令規制	1 中専 (60, 200) 高度	
	⑤地域要因の将来予測	宅地見込地として田が残存しているが、周辺の地域では次第に宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	分譲住宅地向け宅地見込地				(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	29,500 円/㎡						
	控除法	控除後価格	28,700 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は市街化区域内の農地等を中心とした宅地分譲等を目的とする不動産業者等である。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響で需要は概ね堅調で、圏域外からの業者も一部に見られ、業者におけるリスク回避傾向は根強いものの、需給は概ね安定的に推移している。また、売買される規模等が一定でないこと等から、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の、周辺が開発されつつある宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した開発用素地の価格であり規範性は高い。一方、控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格ではあるが、前提となる宅地開発計画等において多くの想定要素を含んでおり、相対的に規範性が劣ると言える。よって、実証的で規範性の高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	画地	地域要因
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	行政	交通環境宅造行政その他
	円/㎡						その他		
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市況は改善しつつある。					
	<input type="checkbox"/> 前年基準地	<input checked="" type="checkbox"/> 新規		【地域要因】 開発素地としての将来リスク等は認められるものの、周辺まで宅地化が進展しつつあり、地価は安定的に推移しており、下げ止まり傾向。					
	前年標準価格	円/㎡		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率								
	年間	%							

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㈱
加古川（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印
鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	加古川市加古川町寺家町字西ノ町340番2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (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 50 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗事務所付住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	隣接地域において加古川中央市民病院が開院した。	街路	12.7m市道	交通施設	J R加古川駅 西 500m	法令規制	商業 (80,400) 準防				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所付住宅地					(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	110,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	71,500 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	同一需給圏は加古川市及び隣接市町に形成された商業地域一円である。需要者は、圏内に地縁性を持つ事業者のほか、併用住宅も含む住宅利用目的の需要者も見られる。ここ数年、加古川駅周辺の店舗及び併用住宅に対する需要は弱含みであったが、隣接地域の発展と共に需要の回復が期待される。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困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、中層ビル等収益性ある物件は数少なく、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。												
(8) 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 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 +6.0 交通 +3.0 環境 +34.0 行政 -14.0 その他 0.0	
	加古川 5-8		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [125.8]	[100] 100	106,000						
(9) 指定基準地	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 -4.0 交通 +7.0 環境 +22.0 行政 -8.0 その他 0.0		
	加古川（県） 5-3	[100] 100	100 [100]	100 [115.3]	[100] 100	105,000							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	[一般的要因]		近時、雇用・所得環境が改善傾向にあるものの、個人消費は伸び悩んでおり、既存商業地域の商況は依然厳しいままである。									
	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]		隣接地域における新病院の開院、大型商業施設の改装等により、地域の活性化が期待される。									
②変動率	年間 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因については、代替・競争関係にある他の不動産と比し特に優劣はなく、競争力の程度の変動も見られない。								

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
加古川（県） 5-2	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印

鑑定評価額	14,500,000円	1㎡当たりの価格	59,700円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	加古川市尾上町口里字浜ノ宮 8 1 4 番 9 9				②地積 (㎡)	243	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)	
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	店舗、住宅等が混在する駅前近隣商業地域	北東6.5m市道	水道、ガス、下水	山陽電鉄浜の宮 50m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m		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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南東方 50m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗住宅併用地を主とした駅前の商業地域で、従来からの客足の変化等により、商業性は薄らいでいくものと予測する。						
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,700 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古川市を中心に近隣市町を含む商業地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。ただ路線商業施設も土地の取得による出店は少なく、賃貸形式が多い。需要の中心となる価格帯も特には見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +10.0
	標準地番号 加古川 5-3	[99.6]	100	100	[100.0]	59,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +30.0	交通 -1.0
	公示価格 84,300 円/㎡	100	[100.0]	[141.6]	100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	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 +3.0
	播磨（県） 5-1	[99.4]	100	100	[100.0]	59,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +43.0	交通 0.0
	前年指定基準地の価格 90,800 円/㎡	100	[103.0]	[147.3]	100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年間の標準地価格の検討	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 60,000 円/㎡	③ 価格変動状況		[一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。						
	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 <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] 既成の商業地域で、消費行動や客足の変化などにより繁華性は低減している。		[個別] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %									

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	
加古川（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫	印
鑑定評価額	42,000,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	加古川市平岡町新在家字式丁目2 6 5 番2				②地積 (㎡)	347	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (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 60 m、西 30 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 7.8 m市道	交通施設 J R 東加古川駅 南方 130m	法令規制 近商 (80,300)						
	⑤地域要因の将来予測	駅周辺の近隣商業地域で、殆どの画地に店舗や事務所等が建ち並んでおり、再開発等の動きもなく、当面は現状を維持しつつ、地価は安定的に推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地				(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	124,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	68,200 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	同一需給圏は加古川市を中心に、隣接又は近接する市町内に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業主が中心で、立地によっては全国展開する法人等からの需要も散見される。背後住民は高齢化し、地元経済も停滞気味であるが、全体的な経済の底打ち感から、圏内への新規進出も見受けられ、需要は徐々に回復しつつある。取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、駅周辺の近隣商業地域であり、貸店舗や貸事務所等も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、明確な賃料水準の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、更に標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。																
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	加古川 5-7	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [144.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	121,000	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 +7.0 交通 0.0 環境 +25.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格	175,000 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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(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 121,000 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、英国のEU離脱問題の影響が懸念される。 地域要因 最寄駅の北側に新たな出入口ができ、顧客の導線が変化したため、近年は店舗の入替等が進んでいないものの、地価は概ね安定している。 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 5-4 公示価格 121,000 円/㎡		③ 変動状況													
② 変動率	年間	0%	半年間	0%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田大谷不動産鑑定所		
加古川（県） 5-4	兵庫県	第5分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印	
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	93,600 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	75,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加古川市米田町平津字道堂 4 5 6 番 9				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)
	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 25 m、西 35 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡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	8.8 m 県道	交通施設	J R 宝殿駅 南西 100m	法令規制	近商 (80,300)
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	95,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,900 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、加古川市及び隣接する高砂市に存する商業地域一円である。需要者は圏内に地縁性をもつ事業者のほか、住宅利用目的の需要者も多い。ここ数年、既存商業地域の顧客離れが進んでおり、商況低下より需要者数は減少を続けている。事業用地の取引価格は個別的要因によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は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	近隣商業地域的な要素が強い旧来からの駅前商業地域であり、自己使用目的の不動産利用及び取引が支配的であるので賃貸市場の成熟度は低い。従って、市場における取引実態をより反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 -1.0 交通 -4.0 環境 +73.0 行政 +8.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 5-2					93,700					
(9) 指定基準地	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 -5.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 加古川（県） 5-3					93,700					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市は、総人口は横ばいから微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格、取引件数は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格 94,200 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特別な変動は見られない。						
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			[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 -0.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
加古川（県） 5-5	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印

鑑定評価額	61,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	加古川市別府町新野辺字蔵田筋386番1外				②地積 (㎡)	846	⑨法令上の規制等	準住居 (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										
	1.2:1	店舗 S1	幹線沿いに店舗、飲食店等が連なる路線商業地域	北東40m国道	水道 下水	山陽電鉄浜の宮 1.1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 130 m、南 90 m、北 90 m			②標準的使用	低層店舗・事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡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国道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 北東 1.1km	法令規制	準住居 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域としてほぼ成熟しており、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は、今後、概ね横ばい程度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・事務所地					(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	75,100 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	40,900 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古川市及び隣接市町内の商業地域である。主要幹線道路沿いで想定される需要の中心は、外食等沿道でチェーン展開する店舗用地及び地元事業者の事業用地を目的としたものである。従来から当該路線商業地域に対する購買意欲は比較的高く、近年大型店舗の進出が相次ぎ競争が激化している。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困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、広域的に商業地域における信頼性の高い取引事例を収集できた。一方、収益価格については低層の店舗・ロードサイド型店舗が中心のため自己使用が主体で賃貸市場の成熟度は低く地価に見合う賃料水準にはない地域で、比準価格に対し規範性はやや劣ると判断した。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加古川 5-5	②時点修正		③標準化補正	100 / 100	④地域要因の比較	100 / 121.9	⑤個別的要因の比較	100 / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	72,400	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 -5.0 交通 +1.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	88,500 円/㎡	[99.7] / 100													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	播磨（県） 5-1	②時点修正		③標準化補正	100 / 103.0	④地域要因の比較	100 / 121.1	⑤個別的要因の比較	100 / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	72,400	⑦内訳	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 -10.0 交通 +14.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	90,800 円/㎡	[99.4] / 100													
(10) 対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 72,500 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 加古川市の商業地の地価は、利便性や繁華性が良好な地域を中心に反転の兆しが見られるが、その他は横這いから若干の下落傾向である。 [地域要因] 比較的大規模の画地となる沿道施設地であり、格別な地域要因の変動はない。地価は横ばい程度で推移している。 [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%	半年間 %													

鑑定評価書（平成 28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. Includes details for 加古川 (県) 9-1, 兵庫県 兵庫第5分科会, 氏名 不動産鑑定士 足立 英基, 鑑定評価額 42,800,000 円, 1㎡当たりの価格 46,000 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 36,000 円/㎡, 倍, 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 10 main rows: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification of Estimated Price and Reason for Determination).

Table (8) 公示価格としての標準価格 (Standard Price as Public Price). Columns include: 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, ⑦ 内訳 (Street, Traffic, Environment, etc.), ⑧ 地域要因, ⑨ 街路, ⑩ 交通, ⑪ 環境, ⑫ 行政, ⑬ その他.

Table (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land). Columns include: 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, ⑦ 内訳 (Street, Traffic, Environment, etc.), ⑧ 地域要因, ⑨ 街路, ⑩ 交通, ⑪ 環境, ⑫ 行政, ⑬ その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land). Columns include: ①-1 対象基準地の検討 (Continuation/Revision), ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率 (Annual: +1.1%, Half-year: %), ③ 変動状況の要因 (General, Regional, Individual).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
加古川（県） 9-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印
鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	加古川市別府町港町8番				②地積 (㎡)	3,255	⑨法令上の規制等	工業 (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	工場兼事務所	工場、倉庫、事務所等の混在する工業地域	南東22m道路	水道 下水	山陽電鉄別府 1.2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡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	2.2m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅 南 1.2km	法令規制	工業 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測される。地域の衰退傾向は継続しており、地価は下落傾向にあると予測する。															
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 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、加古川市及び隣接並びに近接市町の中小工場を中心とする広域的な範囲である。需要者は圏内の中小事業者が多く、圏外からの需要は少ない地域である。東播磨地区の工業や産業の低迷傾向から、中小工場地域における宅地の需要は弱含みで推移している。当該地域において土地取引は少なく、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を把握することは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域にて、賃貸市場は成熟していないので、収益価格を試算しなかった。当該地域は自己所有目的に取引される中小規模の工場が多い地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、標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。																
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	加古川 9-1	②時点修正	[99.8] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[143.0]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	31,100	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 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	44,500 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	[] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 31,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、加古川市における工業地の宅地需要は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	代表標準地 □標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。中小工場が見られる地域にて、当該地域の宅地需要は依然やや弱含みで推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-0.6%	半年間	%													