別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月6日　提出
たつの（県）　-1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　播磨総合鑑定
たつの（県）　-1	兵庫県	第７	氏名	不動産鑑定士　　一色　かつみ　印

鑑定評価額	9,960,000 円	１㎡当たりの価格	45,700 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1日	(6) 路線価	［平成28年 1月］ 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1　倍
					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	たつの市神岡町大住寺字田河原４８３番５外			②地積（㎡）	218（　）	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住居 (60,200) （その他）
	1:1.5	住宅 W2	ＪＲ東觜崎駅に近接し農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南5m市道	水道、下水	ＪＲ東觜崎 80m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　120 m、西　20 m、南　30 m、北　20 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　14.0 m、奥行　約　18.0 m、規模　250 ㎡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５ｍ市道	交通施設	ＪＲ東觜崎駅　東方 80m	法令規制 1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	駅に近接した住宅地域であるが、中心部からは離れ、特段の変動要因もないことから概ね現状維持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　+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　45,700 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　20,700 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。駅に近接するも中心部から離れ、選好性はやや低く、需給ともに低調に推移している。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに１０００万円前後と見られる。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近接し、付近には低層共同住宅も見られるが、市中心部から離れた既成住宅地域であり、自用目的の不動産が殆どを占める。賃貸市場は未熟で、古くからの地主が節税対策に賃貸経営を行う程度であり、収益性によって価格を形成する地域ではない。よって比準価格を標準に、収益価格の意義を斟酌し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 たつの（県）　-3	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 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [130.0]	[103.0] / 100	45,600		

(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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　46,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況
	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] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる
	②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%	[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られない
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月6日　提出
たつの（県）　-2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　播磨総合鑑定
たつの（県）　-2	兵庫県	第７	氏名	不動産鑑定士　　一色　かつみ　印

鑑定評価額	14,600,000 円	１㎡当たりの価格	54,400 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1日	(6) 路線価	［平成28年 1月］	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市龍野町片山字村裏７６５番６			②地積（㎡）	268（　　）	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低専 (50,100) （その他）
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南5m市道	水道、下水	ＪＲ本竜野 1.1km	

(2) 近隣地域	①範囲	東　30 m、西　90 m、南　30 m、北　0 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　11.5 m、奥行　約　23.0 m、規模　265 ㎡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５ｍ市道	交通施設	ＪＲ本竜野駅　北東方 1.1km	法令規制	１低専 (50,100) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した既成住宅地域で、地域的に大きな変動要因は見られず、当面現状維持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　+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　24,500 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。駅東方では、街路整備や区画整理によって住環境が良くなり、住宅開発が盛んに行われやや過剰供給にある。価格帯は、土地で１０００万円前後、新築戸建住宅のセット販売で２５００万円前後が需要の中心。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的利便性が良く、規模の大きい画地が多いこともあり、付近では低層共同住宅も見られるが、賃貸市場は未熟で、古くからの地主の節税対策を目的としたものが多く、収益性によって価格が形成される地域ではない。よって豊富に収集された取引事例より求められた比準価格を標準に、収益価格の意義を斟酌し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8) 公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 たつの（県）　-3	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 -2.0、環境 +12.0、行政 +3.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [109.7]	[103.0] / 100	54,000		

(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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　55,200 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　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる ［地域要因］ 既成住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られない ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
たつの（県）　－3	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　田中千裕　印

鑑定評価額	9,030,000 円	１㎡当たりの価格	57,500 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］路線価又は倍率	46,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	たつの市龍野町堂本字板田３１９番８			②地積（㎡）	157（　）	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	２中専（60,200）（その他）（60,180）
	1:1.5	住宅 W２	農地が残る路線商業地域背後の小規模住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	ＪＲ本竜野 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　30 m、南　20 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　14.5 m、規模　160 ㎡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 ４．５m市道	交通施設	ＪＲ本竜野駅 南西 1.5km	法令規制 ２中専(60,180)
	⑤地域要因の将来予測	やや古くに開発された既存の小規模分譲住宅地で、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。価格形成要因等を総合的に勘案すると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	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　57,500 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	同一需給圏は概ねたつの市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。駅周辺の比較的新しい区画整理施行済地区や新興住宅地域に対する需要は底堅いものの、分譲時期が古い既存の住宅地に対する需要は弱く、土地の選別化が顕著である。地域における需要の中心価格帯は、土地は１，０００万円前後、新築の戸建物件は２，５００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有す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は断念した。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。以上より、比準価格を採用し、地価公示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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 たつの　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因	
	公示価格 57,700 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [99.2]	[100] / 100	57,900		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	街路 +3.0 交通 +7.0 環境 −10.0 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	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	地域要因	
	前年指定基準地の価格 58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	57,500		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	街路 0.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 58,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 住宅ローン借入金利の低下は住宅需要を下支えしているものの、先行き不透明感、地域経済の低迷もあり地価は引き続き下落傾向にある。
	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 標準地番号 たつの　－４ 公示価格 58,000 円／㎡		［地域要因］ 土地の選別化が進むなか、街路条件等の悪い古くに開発された小規模分譲地に対する需要は弱い。
	②変動率　年間 −1.7 %　半年間 −0.9 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月6日　提出
たつの（県）　-4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　播磨総合鑑定
たつの（県）　-4	兵庫県	第７	氏名	不動産鑑定士　　一色　かつみ　印

鑑定評価額	9,180,000 円	１㎡当たりの価格	51,600 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1日	(6) 路線価	［平成28年 1月］	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市龍野町日山字新田３８番３０			②地積（㎡）	178（　　）	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（60,150）（その他）
	1.5:1	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北西4m道路	水道、下水	ＪＲ本竜野 1.6km	

(2) 近隣地域	①範囲	東　20 m、西　30 m、南　50 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　15.0 m、奥行　約　12.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北４ｍ道路	交通施設	ＪＲ本竜野駅　西方 1.6km	法令規制 １中専（60,150）
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した既成住宅地域で、近年では空家や空地が散見されるようになっている。新興住宅地域との相対的な見劣り感から、地価は弱含み傾向で推移するものと思われる。						

(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　0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　51,600 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／㎡	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。分譲後、相当期間の経過する住宅地域で、付近の新興住宅地域に比べ見劣り感があり需要は弱い。価格帯は、土地で８００万円前後～１０００万円前後、新築戸建住宅のセット販売で２５００万円前後が需要の中心。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅から徒歩圏内になく、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に伴い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、類似不動産の実勢値を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.2]	[100.0] / 100	51,300	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	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +10.0 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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　53,800 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　-4.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］ 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる ［地域要因］ 既成住宅地域であり、付近の新興住宅地域に比べ見劣り感があり、選好性が低下し、やや値崩れ感がある ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
たつの（県）　－5	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　丹田　信行　印

鑑定評価額	7,590,000 円	１㎡当たりの価格	46,000 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	38,000 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
					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	たつの市新宮町新宮字池ノ端５１９番１１			②地積（㎡）	165（　　）	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）
	台形 1.5:1	住宅 Ｓ２	一般住宅と農地が混在する住宅地域	北9m市道、東側道	水道 下水	ＪＲ播磨新宮 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　70 m、南　20 m、北　10 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　15.0 m、　奥行　約　10.0 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９m市道	交通施設	ＪＲ播磨新宮駅 北東方 700m	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ播磨新宮駅の北東に位置する一般住宅と農地が混在する住宅地域である。当地域の西方にたつの市新宮総合支所等が建設されたことにより、当地域も徐々にではあるが住宅等が建設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	角地 +1.0 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　46,000 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	同一需給圏は概ねたつの市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。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。同一需給圏内には中小規模の開発分譲も行われており需要も見込まれるが、最近の西播経済情勢等の影響もあり弱含みで推移している。需要の中心は土地では１０００万円～１５００万円程度、新築の戸建物件では２５００万円～３０００万円程度であり、中には買い替え層向け等には高額な物件もある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含めアパート等の収益物件も見受けられるが、収益を目的とした取り引きは殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格の試算は断念した。当該地域の取引においては、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ていることが一般的であると認められる。従って、下記指定基準地との検討を踏まえた結果、比準価格を以って決定することが妥当と判断し、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□代表標準地　□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 たつの（県）　－３	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 +2.0、環境 +30.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 58,500 円／㎡	[98.3／100]	100 / [100]	100 / [126.0]	[101.0／100]	46,100			

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　47,500 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　-3.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　大都市圏では緩やかな回復基調も見られる中、地方圏では実体経済が活性化しておらず全体としては景気は概ね横ばい傾向である。 [地域要因]　市の北部に位置する住宅と農地が混在する住宅地で、供給・需要とも弱く、西播磨の経済情勢の影響もあり、地価は弱含みである。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月6日　提出
たつの（県）　-6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　播磨総合鑑定
たつの（県）　-6	兵庫県	第７	氏名	不動産鑑定士　　一色　かつみ　印

鑑定評価額	6,370,000 円	１㎡当たりの価格	38,600 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1日	(6) 路線価	［平成28年 1月］	32,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲１４７１番１２９			②地積（㎡）	165（　　）	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	「調区」(60,200)（その他）
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅団地	南6m市道	水道、下水	ＪＲ本竜野 3.6km	

(2) 近隣地域	①範囲	東　30 m、西　150 m、南　50 m、北　150 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　10.5 m、奥行　約　16.0 m、規模　165 ㎡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６ｍ市道	交通施設	ＪＲ本竜野駅　西方 3.6km	法令規制 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	概ね成熟した郊外の住宅団地で地域的に大きな変動要因は見られず、当面現状維持で推移するものと予測する。郊外では住宅需要は弱く、地価は暫く弱含み傾向に推移するものと思われる。						

(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　+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 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／㎡
(6) 市場の特性	同一需給圏はたつの市及びその近接市町の郊外の住宅地域。需要者は近隣居住者の建て替え需要や同一需給圏内居住者の世帯分離に伴うものが中心で、圏域外からの転入は少ない。成熟した住宅地域であり、需給ともに低位安定的に推移している。価格帯は、土地で５００万円前後～６００万円前後。中古不動産で１０００万円を超えるものは少ない。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地であり、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に伴い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。比準価格はいずれも価格牽連性の強い事例を採用しており、類似不動産の実勢値を反映し、説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、同一需給圏内の公示地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 たつの -14	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	地域要因
	公示価格 36,900 円／㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.7]	[103.0] / 100	38,400	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	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -7.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 40,200 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 -4.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる [地域要因] 成熟した郊外の住宅団地であり、地域的に特段の変動要因は見られない [個別的要因] 個別的要因に変動はない

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月7日　提出
たつの（県）　-7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本不動産鑑定
たつの（県）　-7	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　　中西　賢一　　印

鑑定評価額	15,300,000円	１㎡当たりの価格	54,600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］	44,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成28年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市御津町釜屋字北浜新田５００番６外			②地積（㎡）	281（　　）	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住居 (60,200) （その他）(60,160)
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ公共施設に近い住宅地域	西4m市道	水道、下水	山陽電鉄山陽網干 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0ｍ、奥行　約　14.0ｍ、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	基準方位　北　4ｍ　市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 西方 3km	法令規制	１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	当地域は戸建住宅地域として概ね成熟しており、当面は現況のまま推移するものと思料される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,600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／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入は少ない。旧町のほぼ中心部の住宅地域であり、合併以降中心地としての地位は薄れてきている。周辺ではミニ開発の分譲地も見られる。既存住宅地域はこれら新規の分譲地に比べて選好性に劣り、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は画地条件等により様々であるものの、土地で１，０００～１，８００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧町の中心部であるが、当地域には賃貸住宅は少なく、土地価格を含めた投資採算性に見合った賃貸市場は形成されていない状況であり、収益価格は求め得なかった。自用目的の取引が大半の地域であり、通常、取引価格が主要な指標となり、価格が決定されている。よって、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 たつの -11	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	地域要因
	公示価格 53,200円／㎡	[98.6]/100	100/[100.0]	100/[97.2]	[100.0]/100	54,000		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	街路 +8.0 交通 +1.0 環境 -10.0 行政 -1.0 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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 58,500円／㎡	[98.3]/100	100/[100.0]	100/[107.1]	[100.0]/100	53,700		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	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +1.0 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 ■継続　□新規 前年標準価格　56,300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 標準地番号 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] たつの市において、人口減少率及び高齢化率は、県内平均を上回っており、先行きの不透明感は否めない状況である。 [地域要因] 在来住宅地域であり、特段の地域要因の変動もないものの、旧町の中心地としての位置付けは薄れつつあり、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
たつの（県）　－8	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　田中千裕　印

鑑定評価額	4,470,000 円	１㎡当たりの価格	17,800 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 4日	(6)路線価	［平成 28年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	たつの市新宮町鍛冶屋字上河原５４５番			②地積（㎡）	251（　　）	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	都計外 （その他）土砂災害警戒区域
	1.2:1	住宅 Ｗ２	市道沿いに一般住宅、店舗等が混在する地域	北東4.5m市道	水道	ＪＲ西栗栖 250m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　70 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　18.0 m、奥行　約　14.0 m、規模　252 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m市道	交通施設	ＪＲ西栗栖駅 北西 250m	法令規制：都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	国道１７９号とＪＲ姫新線軌道とに挟まれた既存の住宅地域であり、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。						

(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　17,800 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	同一需給圏は概ねたつの市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。主な需要者は市内居住者の住み替えや世帯分離によるものが中心であり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件が無く又、貸家需要も存しないことから経済合理的に賃貸経営が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　たつの　－10	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 -12.0、交通 -7.0、環境 -30.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　10,500 円／㎡	[98.2]/100	100/[100]	100/[57.3]	[100]/100	18,000			
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　18,500 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　-3.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］住宅ローン借入金利の低下は住宅需要を下支えしているものの、先行き不透明感、地域経済の低迷もあり地価は引き続き下落傾向にある。 ［地域要因］最寄駅には近いが、市中心部よりやや遠いことから、住宅需要は低調である。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月7日　提出
たつの（県）　-9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本不動産鑑定
たつの（県）　-9	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　　中西　賢一　　印

鑑定評価額	7,190,000円	１㎡当たりの価格	14,500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］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成28年6月29日	(5)価格の種類	正常価格			1.1　倍
					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	たつの市新宮町千本字上ノ山１８２１番			②地積（㎡）	496（　　）	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	都計外（その他）
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅の中に店舗も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道、下水	ＪＲ千本 450m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0ｍ、奥行　約　25.0ｍ、規模　500㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５ｍ　市道	交通施設	ＪＲ千本駅　北西方 450m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	農家集落地域であり、地域要因の変動も特に認められないこと等から、概ね現況のまま推移するものと思料される。地価は弱含みで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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,500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、概ねたつの市及び周辺市町の集落地域である。需要者は、当圏域に地縁を有する者が中心である。取引の内容としても相続や縁故間での取引が主であり、圏外からの転入は極めて少なく、その取引数も少ない。このように需給関係は弱く、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域に存しており、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸想定は不適切であり、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は同一市内には都市計画区域外の取引事例は収集できなかったものの、価格牽連性を有する市街化調整区域に存する取引事例から試算されており、実証的な価格として十分説得力を有する。よって、周辺標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通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 たつの -10	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 +16.0、交通 -15.0、環境 -26.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 10,500円／㎡	[98.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.0]	[100.0] / 100	14,100		
(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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　14,800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　-2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］たつの市においては、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。 ［地域要因］農家集落地域であり、地域要因の変動は特に認められない。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 6日　提出
たつの（県）　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県）　－10	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	7,790,000 円	１㎡当たりの価格	53,000 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］	43,000 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
					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	たつの市揖保川町片島字宮ノ西９０６番１８５			②地積（㎡）	147（　　）	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低専（50,100）（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	南5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ竜野 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　150 m、南　0 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　12.0 m、　奥行　約　12.0 m、　規模　150 ㎡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５m 市道	交通施設	ＪＲ竜野駅 北西 800m	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　53,000 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	同一需給圏はたつの市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は比較的小規模な分譲地開発が多いが、販売状況は総じて緩やかであるため、需要もやや弱含みである。需要の中心は土地で７００～１，０００万円程度、新築の戸建住宅で２，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の収益物件もみられるが、基準地は戸建住宅用に開発された住宅地域内に所在し、画地規模が小さいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。近隣地域等の取引は快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 たつの －12	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		地域要因	
	公示価格 57,500 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [108.2]	[103.0] / 100	52,700		街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	0.0
								画地	+3.0	行政	+2.0
								行政	0.0	その他	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	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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [111.7]	[103.0] / 100	53,000		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	-5.0
								環境	0.0	環境	+20.0
								画地	0.0	行政	+1.0
								行政	0.0	その他	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 ■継続 □新規 前年標準価格 54,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数はほぼ横ばい、建築着工はやや減少傾向である。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 昭和期に開発分譲された郊外の戸建住宅地域であり、地域要因に変動はない。
	②変動率　年間 -2.8 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 6日　提出
たつの（県）　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県）　－11	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	8,690,000 円	１㎡当たりの価格	39,300 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 4日	(6)路線価	［平成 28年 1月］	32,000 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
					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	たつの市揖保川町正條字黒ケ坪４６１番			②地積（㎡）	221（　　）	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	２中専（60,150）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅、農家住宅が連たんしている地域	北4m市道	水道 下水	ＪＲ竜野 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　30 m、北　30 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　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	基準方位　北４m市道	交通施設	ＪＲ竜野駅 東 600m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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　39,300 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　20,300 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	同一需給圏はたつの市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は比較的小規模な分譲地開発が多いが、販売状況は総じて緩やかであるため、需要もやや弱含みであり、在来住宅地内の需要は総じて弱い。需要の中心は土地で７００～１，０００万円程度、新築の戸建住宅で２，５００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用の共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であり、自用目的の住宅地取引が主であるため、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 たつの －12	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	地域要因
	公示価格 57,500 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [140.6]	[100] / 100	39,400		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	街路 +5.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 +1.0 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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 58,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [148.8]	[100] / 100	38,600		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	街路 0.0 交通 −7.0 環境 +60.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 40,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数はほぼ横ばい、建築着工はやや減少傾向である。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 在来の住宅地域であり、取引がかなり少ないため、需給が弱い。
	②変動率　年間 −3.0 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月7日　提出
たつの（県）　-12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本不動産鑑定
たつの（県）　-12	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　　中西　賢一　　印

鑑定評価額	6,830,000円	１㎡当たりの価格	43,500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］	35,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成28年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市御津町苅屋字本道ノ下１２５０番２			②地積（㎡）	157（　　）	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住居 (60,200)（その他）
	台形 1:1	住宅 W2	小規模店舗が混在する住宅地域	北6.5m市道	水道、下水	山陽電鉄山陽網干 1.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0ｍ、奥行　約　14.0ｍ、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	基準方位　北　6．５ｍ　市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 1.9km	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当地域は戸建住宅のほか、事業所等が混在する地域である。今後は概ね現況のまま推移するものと思料されるものの、徐々に住宅地域としての熟成度を深めていくものと予測される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町に存する住宅地域であるが、御津町エリアの価格牽連性が特に強いものとなっている。需要者は圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入は少ない。周辺ではミニ開発の分譲地も見られる。既存住宅地域はこれら新規の分譲地に比べて選好性に劣り、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は画地条件等により様々であるものの、土地で６００～１，２００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺において共同住宅は散見される状況にあるが、標準地はその画地規模等から、市場性のある共同住宅の建築は困難であり、収益還元法の適用は断念した。当該地域において、取引は自用目的のものが主であり、居住の快適性、利便性に着目した価格形成がされるものと判断される。よって、本件においては、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 たつの -11	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 +26.0、行政 -2.0、その他 0.0
	公示価格 53,200円／㎡	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [121.0]	[100.0] / 100	43,400		
(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	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 0.0、環境 +38.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 58,500円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [133.9]	[100.0] / 100	42,900		

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　44,000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　-1.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］たつの市において、人口減少率及び高齢化率は、県内平均を上回っており、先行きの不透明感は否めない状況である。 ［地域要因］在来からの住宅地域であり、地域要因に特段の変化はないものの、一般的要因を反映し、地価は下落傾向が継続している。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

平成 28年 7月 6日　提出
たつの（県）　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県）　－13	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	3,810,000 円	１㎡当たりの価格	16,000 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］	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	1.1 倍
					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	たつの市揖保川町浦部字鵜野目１９３番１０外			②地積（㎡）	238（　　）	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	「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域
	1:1.5	住宅 Ｗ２	市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域	北5m市道	水道 下水	ＪＲ竜野 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 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　14.0 m、　奥行　約　17.0 m、　規模　230 ㎡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	５m市道	交通施設	ＪＲ竜野駅 南東 3km	法令規制 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	調区内の在来住宅地域として概ね熟成しているため、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続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　16,000 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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。市街化調整区域内に存し、都市計画法等により建物の用途等に制限があるため、需要者の範囲は同一需給圏内の居住者にほぼ限定される。したがって、取引は総じて不活発であり、規模・形状等も個別性が強い不均質な画地が多いため、中心となる価格帯は見出し難い状態にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の在来住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、５事例とも当該基準地と同じ「調区」内宅地の事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。		

(8)公示価格を規準とした価格								
①□代表標準地　■標準地 標準地番号　たつの　－16	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	地域要因
公示価格　28,500 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [173.3]	[100] / 100	16,000		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	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +75.0 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	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討			
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,500 円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数はほぼ横ばい、建築着工はやや減少傾向である。
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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡			［地域要因］ 調区内の在来住宅地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。
②変動率	年間　-3.0 %　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
たつの（県）　５－1	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　田中千裕　印

鑑定評価額	20,500,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 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	64,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	たつの市龍野町富永字小川原１５０番２			②地積（㎡）	263（　　）	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	商業（80,400）（その他）
	1:1	店舗兼事務所 ＲＣ２	国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域	北東10m国道	水道 下水	ＪＲ本竜野 600m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　70 m、西　80 m、南　80 m、北　80 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0 m、奥行　約　17.0 m、規模　272 ㎡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	１０m国道	交通施設	ＪＲ本竜野駅 南西 600m	法令規制 商業(80,400)
	⑤地域要因の将来予測	当地域の南東至近で低層のロードサイドホテルの建設が進んでいる。まとまった規模の土地に対する潜在的な需要は存するが形状の悪い画地が多く、一定の繁華性は認められるものの商業集積力はやや弱い。						

(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用住宅地		(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　80,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　44,700 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	同一需給圏は概ねたつの市及びその周辺市町の商業地域及び商・住混在地域。需要者は地元に地縁を有する個人又は法人である。大型ショッピングモール等への顧客流出や、地方における経営者の高齢化、後継者不足等により中心市街地の空洞化が進み、閉鎖店舗や未利用地が増えつつある。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ事業用定期借地の利用形態も進んでいること等により見出せない状況である。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視すべき商業地域であるが、自用の店舗が多く又、空き店舗や老朽化した建物等が目立ち賃貸市場の成熟の程度はやや低い。従って、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より導かれた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示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通り決定した。			

(8) 公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 たつの　5－1	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 −6.0 環境 +10.0 行政 −10.0 その他 0.0
	公示価格 74,600 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	[100] / 100	78,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県）　5－1	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 +2.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 −5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 81,000 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [100]	100 / [103.8]	[100] / 100	77,100				

(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 □継続 ■新規 前年標準価格　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　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口減少率及び高齢化率は県平均と比較して何れも高く、商業地に於いては土地の選別化、地価の二極化傾向が続いている。 ［地域要因］ 個人商店、全国展開の大手スーパー等が見られる既存の商業地域で、一定の繁華性が認められる。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成28年地価調査）

平成28年7月7日　提出

たつの（県）　5-2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本不動産鑑定
たつの（県）　5-2	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　　中西　賢一　　印

鑑定評価額	14,600,000円	１㎡当たりの価格	48,500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］	39,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成28年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	たつの市龍野町下川原３９番１５外			②地積（㎡）	301（　　）	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）
	長方形 1:3.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街	西5m市道	水道、下水	ＪＲ本竜野 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0ｍ、奥行　約　30.0ｍ、規模　270㎡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	５ｍ　市道	交通施設	ＪＲ本竜野駅　北西方 1.1km	法令規制 近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗を中心とした既成の近隣商業地域であり、概ね現況のまま推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地		(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　48,500円／㎡		
	収益還元法	収益価格　27,300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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町の商業地域に属する圏域である。主たる需要者は同圏内において物販、サービス業を営む事業者が中心である。ただし、地域経済の低迷、路線商業地へ顧客が流出していること等により車でのアプローチがしにくい小規模な店舗物件の需要は弱い。商業地に係る取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地ではあるが、周辺では賃貸収入を目的とする取引はほとんどなく、自己使用目的の取引が大半である。不動産の収益性よりも周辺の取引価格を指標として価格決定されることが多く、比準価格の規範性が高いものと思料される。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準地価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 たつの 5-1	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 +6.0、交通 -2.0、環境 +48.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 74,600円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [153.7]	[100.0] / 100	48,200		
(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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　49,400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　-1.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］たつの市においては、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。 ［地域要因］既成の商業地域であり、消費行動や客足の変化等により繁華性は低減しており、衰退傾向が続いている。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
たつの（県）　５－3	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　丹田　信行　印

鑑定評価額	10,200,000 円	１㎡当たりの価格	49,000 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	40,000 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
					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	たつの市新宮町新宮字境田１６０番９			②地積（㎡）	209（　　）	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）
	1:2	店舗兼住宅 Ｓ２	飲食店、小売店舗、一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域	南東11m県道	水道 下水	ＪＲ播磨新宮 80m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　0 m、南　20 m、北　30 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	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　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１１m県道	交通施設	ＪＲ播磨新宮駅 南西方 80m	法令規制　近商(80,200)
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ播磨新宮駅至近に位置する駅前の在来からの商店街で、顧客の流れが近くの国道沿いや県道沿いに移っており、やや繁華性に欠け、今後もこの傾向が続いていくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地	(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　50,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　25,600 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	同一需給圏は概ねたつの市を中心に近隣市町を含む商業地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の小規模な販売、サービス業等を営む中小業者が中心である。地域経済の動向、大型の路線商業施設や郊外の大規模商業施設の展開等による影響を受け、旧来からの駅前の中小規模の物件に対する需要は極めて限定的で、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯と言える相場も希有であるのが実情である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、収益を目的とした取引は少なく自用目的での取引が主である。従って、取引による価格水準が指標とされるので、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とおり決定した。なお、これは周辺の標準地との検討を踏まえ、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)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　たつの　5－1						標準化補正	地域要因
	公示価格　74,600 円／㎡	[99.0]/100	100/[100]	100/[150.9]	[100]/100	48,900	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	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +54.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　50,000 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　-2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　大都市圏の回復が鮮明となるが、地方圏では実体経済が活性化しておらず回復には時間を要するが全体としては横這い傾向が続いている。 ［地域要因］　ＪＲ播磨新宮駅前の小売商店街で、店舗の閉店が相次ぎ、繁華性の衰退傾向が続いており、地価は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28年 7月 6日　提出
たつの（県）　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
たつの（県）　５－4	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	19,000,000 円	１㎡当たりの価格	54,500 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］	45,000 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
					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	たつの市揖保川町片島字千原９７６番８			②地積（㎡）	348（　　）	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	準住居（60,200）（その他）
	台形 1.5:1	事務所兼倉庫 Ｓ２	空地も見られるが、事業所、郊外型店舗等の立地する路線商業地域	南26m国道	水道 下水	ＪＲ竜野 400m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　200 m、南　0 m、北　0 m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　24.0 m、　奥行　約　16.0 m、　規模　350 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２６m国道	交通施設	ＪＲ竜野駅 北西 400m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの商業地域として熟成しており、今後も大きな地域要因の変化は予想できないため、概ね現状で推移するものと予測する。地価は自用地需要の減少等から下落基調が継続すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地		(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　55,100 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　33,300 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	同一需給圏はたつの市及び隣接周辺市町に存する商業地域若しくは商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人及び法人が大半である。近年は貸地を中心とする駐車場を備えた大型店舗及び沿道型店舗の進出による影響を受けて、旧来の店舗用地を含めた圏域内の商業地への売買需給は弱含みである。また、相対的に商業地の取引件数も少なく、取引される規模等もバラつきがあるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域や周辺類似地域では貸店舗や貸事務所が見受けられるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない場合が多く、また入居テナントの業種業態によって賃料負担能力に大きな格差が生じてきているため、収益価格の信頼性は比準価格と比較して低いものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考として、地価公示標準地からの検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 たつの　5－1	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	地域要因
	公示価格 74,600 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [135.4]	[100] / 100	54,800		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	街路 -7.0 交通 -9.0 環境 +60.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　56,500 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　-3.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内の人口は減少傾向で高齢化率はやや高い。取引価格は下落傾向であるが、取引件数はほぼ横ばい、建築着工はやや減少傾向である。 ［地域要因］　地域要因に大きな変化は見受けられないが、店舗の集積度が低く、周辺において低廉な取引価格の売買事例が目立つ。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

平成 28年 7月 7日　提出
たつの（県）　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
たつの（県）　９－1	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　丹田　信行　印

鑑定評価額	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	27,600 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	22,000 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
					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	たつの市龍野町大道字古三味３７４番３外			②地積（㎡）	4,785（　　）	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	工業（60,200）（その他）
	1:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域	東8m市道、北側道	水道 下水	ＪＲ本竜野 2.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　100 m、南　700 m、北　400 m			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　70.0 m、　奥行　約　75.0 m、　規模　5,000 ㎡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	８m市道	交通施設	ＪＲ本竜野駅 南西方 2.1km	法令規制　工業(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域であり、当地域の地域要因に影響を与える顕著な変化は予想されず、今後も現況がほぼ維持されていくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　27,600 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／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は播磨地方の南西部の中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域の属する圏域及び県内の内陸型の工業地域。需要者の中心は法人である。景気の低迷が長引いた影響を受け、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯や規模は様々であり特定しがたいのが現状である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物が中心となっており、賃貸市場の成熟の度合いは総じて低く、また適切な賃貸事例も収集できなかったので収益価格の試算は断念した。よって、自用目的での取引が中心であることから、工業地域における事例より導いた規範性の高い比準価格を標準とし、標準地価格との検討等を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。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)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　相生　9－1						標準化補正	地域要因
	公示価格　57,000 円／㎡	[98.5]/100	100/[100]	100/[203.7]	[100]/100	27,600	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	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 +28.0

(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　28,500 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　-3.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　大都市圏の回復が鮮明となるが、地方圏では実体経済が活性化しておらず回復には時間を要するが全体としては横這い傾向が続いている。 ［地域要因］　内陸型の中小規模の工業地域であるが、特筆すべき地域要因はなく、西播地方の経済情勢もあり、地価は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。