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**

鑑定 1 基 (1)信	?評価	(県) −1 		兵庫県		第7	F	氏名	ナギナケを		Þ.	かつみ						印
1 基 (1) 信								大石	不動産鑑定	生	一世	13・205						Flì
(1) 信	本本					9, 96	0,000円	1	I㎡当たりの	価格							45, 700 P]/m²
		り事項																
(2) ⊒	西格田	持点	平成28年	三 7月 1日	(4	4)鑑定評(価日	4	成28年7月1	日 —	(6) — 路	[平成2 路線価					1. 1	円/㎡ 倍
(2))	実地語	調査日	平成28年	€6月14日	(ξ	5) 価格の	種類	IE	官価格		線価		率種				1.1	IP
(3) 釒	濫定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価			,			·							
2 銷	監定詞	評価額の決定の)理由の	要旨														
(1) (基準地		在及び地番並 住居表示」等	びにたっ	つの市神岡町	大住寺字	田河原 4	83番5	外				②地積 (㎡)	(2	218	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地 <i>σ</i> . 況)利用の現	⑤周辺の: 況	土地の利	用の状	6接	面道路の状況	況 ⑦供 処理 設状	施	⑧主要な 接近の			<u>:</u> の	1住(60,	200)	
	1:1.	5	住宅 W2		JR東觜に 家住宅と する住宅:	一般住宅	接し農が混在	南5m	市道	水道下水		JR東觜 80m	崎			(~	の他)	
	①範	囲	東 12	0 m、西	20 m、南	30 r	m、北	20	m ②標準的	的使用	低層住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口 約	14.0 n	n、 奥行	· 約	18.	0 m、 規	莫		250 ㎡程度	ξ.	形状	: 長	方形		
+=#:	④地	2域的特性	特記事項	寺にない			街 基注市		大北 5 m	交通 施設	J R 3	東觜崎駅	東	方	法令規制	1 住 (60,	E居 , 200)	
	⑤地 来	地域要因の将 ・予測	駅に近	接した住宅地 測する。	地域である	が、中心	部からに	は離れ	し、特段の変	動要因も	ないこ	ことから桐	まねま	見状維持	持で推	: E移す	るも	
(3) 最	是有效	め使用の判定	低層住宅	宅地						(4) 対								+3.0
(5)	鑑定	評価の手法の	取引事例	列比較法	比準価格	<u> </u>		45,	700 円/㎡	— の1 因	固別的	要						
i	適用		収益還え	 元法	収益価格	<u></u>		20,	700 円/㎡									
			原価法		積算価格	<u>\$</u>		/	円/m [*]									
			開発法		開発法による価格			/	円/㎡									
(6) 市	場の)特性	ない。駅)圏は、たつ Rに近接する いとなる価格	も中心部が	いら離れ、	選好性	はや	や低く、需約	洽ともに	低調に	推移して	いる	。不動	か産取			
Ť.	検証	決定の理由	を占める	受し、付近に 。賃貸市場 ではない。よ と決定した。	は未熟で、	古くから	うの地主	が節	脱対策に賃賃	資経営を	行う程	度であり	、収	益性に	よっ	て価権	各を形成で	す
(8) 規準と		① □ 代表標標準地番号	. – –	」標準地		②時点 修正	③標準 補 1		④地域要 因の比 較	5個別的 要因の 比較	の	象基準地 規準価格 〔円/㎡)	⑦内訳	準 交通化 環境	通 竞		地域要因 街通境 政行	
格しをた	-	公示価格		円/㎡		100] 100		100	100]			正一一行政	攺		その他	
(9) 指か	`	① 指定基準地				②時点 修正	L ③標準 補고] 集化 E	④地域要 因の比	5個別的 要因の		象基準地 比準価格	⑦ 内	標街準交通	路	0.0	地 街路域 交通	-3. 0 0. 0
治定基準地の検討)	たつの(県)	-3						較	比較	((円/m²)	内訳	化環境	竟	0.0	要環境行政	+34. 0 0. 0
準検 地討	†	前年指定基		i格 500 円 /㎡		[98.3 100	_		100 [130, 0]	[103.0 100]	45, 600)	正門行政	攺	0.0	その他	0. 0
(10) 年標準価格等か	検討	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地カー地点)であ □代表標準 標準地番号 公示価 ②変動率 年	地の検討 新規 格 ・共通地点 る場合の ・地 □ 標	寸 46,60 京(代表標準均	円/mi	③価格形成要因の	一般一要一	的因域因	利便性の良 減少が続き、 既成住宅地域 個別的要因	い市内中、空家も	増加値、地域	傾向にあり	、	多いが、	郊外二極化	が進	んでいる	人口

②変動率 年間 -1.4% 半年間

%

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	土 播	磨総合	鑑定							
たつ	の	(県) -2		兵	庫県		第7		氏名	不動産銀	監定士	: -	一色	かつみ						印
鑑定	:評価	面額					14, 60	0,000	円	1 ㎡当たり	の価	格							54, 400 F	∄∕mื
1 基	本的	内事項											1							
(1) fi	西格I	時点	平成28年	三 7月	1日	(4)	鑑定評価	西日	7	P成28年7	月1日		(6) 路	[平成2 路線価】		–			43, 000	円/m
(2) §	実地	調査日	平成28年	三6月14	日	(5)	価格の	重類	Ī	E常価格			線価	倍率						
(3) 釒	監定	評価の条件	更地とし	ての鑑	*定評	価							•							
2 銷	監定	評価額の決定の	の理由の	要旨																
(1) 基準地		f在及び地番並 住居表示」等	びにたっ	つの市育	龍野町	片山字村裏	₹765à	番 6						②地積 (m ⁱ)	(268	9法	令上の規	制等
地	3形	/ 状	④敷地 <i>0</i> 況)利用(D現	⑤周辺の± 況	:地の利	用の状	6接	を面道路の	状況	⑦供籍 処理加 設状	施	⑧主要な 接近の			との	1低 (50,	•	
-							- 0 . 1											(そ	の他)	
	1:2		住宅			中規模一般 台の住宅地		多い高	i 南5m	n市道		水道、下水		J R 本竜	野					
			W2											1.1km						
	① 贑	色囲	東 3	80 m. ī	西	90 m、南	30 r	n、北	C) m ②標準	善的使	用	氐層住	宅地						
近隣地	3標	標準的画地の形	状等	間口	約	11.5 m	、 奥行	約	23	.0 m.	規模		2	265 ㎡程度		形物	犬 長	方形		
+ =1;	④ 地	也域的特性	特記 事項	特にない	<i>(</i>)			街道路	基準方信 市道	泣北 5 m		交通 施設	J R z 1.1km		北;	東方	法令規制	(50,	専 100) 災害警	成区域
_		地域要因の将 そ予測	概ね成	熟した	既成住	E宅地域で、	地域的	に大き	きな変重	動要因は見	られ	ず、当	面現場	犬維持で推	移*	するも	のとう	予測す	る。	
(3) 最	是有效	効使用の判定	低層住?	宅地							((4) 対象								+3.0
		評価の手法の	取引事件	列比較沒	去	比準価格			54,	400 円/r	'n	因	別的	发						
,	適用		収益還	元法		収益価格			24,	500 円/r	'n									
			原価法			積算価格			/	円/r	n									
			開発法			開発法による価格			/	円/r	nỉ									
(6) 市	ī場∂	D特性	ない。馬	尺東方で	ごは、1	の市及びそ 街路整備や 00万円前	区画整理	里によ	って住	環境が良	くなり	、住宅	三開発	が盛んに征	行わ	れや	や過剰			
1	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	古くから	っの地主 こ取引事	Eの節 F 例よ	、規模の大 税対策を目 り求められ 定した。	的とした	こもの	が多く	、収益性は	こよっ	って価格	各が形	成される	地域	では	ない。	よって	て豊富に	収
(8) 公 示 価 と	格	① □ 代表標標準地番号	·	□標準:	地		②時点 修正		票準化 補正	④地域要 因の比 較	要	国別的 要因の 比較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦内訳	化環	通 境		地域要因	
格しをた	:	公示価格] 1	00	100	[_]				正行	地政		□ 行政 その他	
(9)		① 指定基準均	h 来 早	円	∕ m [*]		100 ②時点	[=進ル			100	© ÷1·	象基準地		その 標 街		0.0	地 街路	-3. 0
治定基準地の検討	,	たつの(県)					修正	⊘ 1	票準化 浦正	④地域要 因の比 較	要	関の と較	の	光華価格 円/㎡)	⑦内訳	準化補 環	通 境	0. 0 0. 0	域 交通要 環境	-2. 0 +12. 0
準検 地討	Ì	前年指定基		格 500 円.	∕ m³		[98.3 100		00	100	- -	103. 0]		54, 000		正 쁘	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	□ 行政 その他	+3. 0 0. 0
(10)		①-1対象基準	╚地の検討				(3)	-	00.0」 般的,	[109.7]			 			_			高齢化・	ДΠ
対象基準地の対	らの検討	■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か	格 〈共通地点	(代表	,	0円/㎡ 也等と同) 価格形成要因 変動状況	L _要 L地	因 [」] 域,	減少が続	き、2	空家も均	曽加傾	に (向にあり)))))))	、坩	也価の	二極化	どが進	んでいる	
地の新か		一地点)であ □ 代表標準 標準地番号 公示価	円/㎡	要因の	世 個 世 世 世 世	因 [」] 別的 因 []]	個別的要	因に変	変動はフ	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 たつの(県) -3 宅地-1

_							1 . (210)	
	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
$\overline{}$								

鑑定評価額 9,030,000 円 1㎡当たりの価格 57,500 円/m^{*}

並	\star	的	車	百

(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	(6) 路線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	

②変動率 年間 -1.7% 半年間

-0.9 **%**

2	鑑定	平価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基準		在及び地番3 住居表示」等		たつの	市龍野	予町堂本字板	反田 3 1 9)番8						②地積 (m³)	(157)	9法	令上の規	制等
準地	3形	状	④ 敷地	の利用	の現況	5周辺(状況	の土地の利	利用の	⑥接面	道路6	の状況	7 処理 設状]施	⑧主要 接近	な交通の状況		: の	(そ	2中専 (60, 200) の他))
		1:1.5	住宅 W2				浅る路線雨 後の小規札		西4.5	n市道		水道下水	İ	JR本i 1.5km	竜野				(60, 180))
(2)	①範	i.囲	東	20 m,	西	30 m、南	20 1	m、北		50 m	②標	準的使	用	戸建住写	芒地					
近隣地	3標	準的画地の刑	/	間口	約	11.0 m	 、 奥行	約	14.	5 m.	規			160	㎡程度	复、 开	形状 :	長方形	<u>;</u>	
地域	4地	域的特性	特記	特に	ない			對 4	5準方位 1. 5 m					2本竜野 1.5km			法令	2 F	中専(60, 1	80)
		域要因の 来予測	事項 やや古。 格形成	くに開き 要因等	発され を総合	た既存の小 的に勘案す	規模分譲	路 住宅地 は弱き	で、地谷で推	域要因 移する	の変	施設 化は特に と予測で	こなする。	く、今後	後も現状		規制 寺する	ものと	ン予測する	。価
			戸建住写			11 14 Jan 14					. 2	(4) 対象	象基 制的	. –	方位					0.0
	証定計)適用	価の手法	取引事			比準価格			57, 50	00 円	∕m̃ ∕mٌ									
			収益還			収益価格 積算価格					∕ m²									
			開発法			開発法によ	る価格				∕ m²									
(6) 市	「場の	特性	同一需約 駅周辺の する需要	給圏は の比較的 要は弱	的新し く、十	つの市の住 い区画整理 地の選別化 円前後であ	施行済地 が顕著で	区や新	·興住宅	地域に	:対す	る需要に	は底	堅いもの	りの、タ	}讓時期	朝が古	い既存	すの住宅地	地に対
· ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	標準的 建住宅の 取引価権 の検討。	な画地の の賃貸 各を指 も踏ま	規模が 事業が 漂に鑑	小さいこと 成り立つ地 格水準を決 定評価額を	などから 域ではな 定するの通	市場性 いため が一般 り決定	を有す 収益 数 い で あ で し た 。	る共同 元法の る。 以	住宅 適用 上よ	の建築を は断念し り、比望	を想えた。	定するこ 。一方、 格を採用	ことが困 取引に 月し、地	国難であ こあたっ 也価公元	あり、 っては 示標準	また終 自己仮 地及で	経済合理的 使用が支配 が指定基準	りに戸 己的で 生地と
(8) 対率とした	見価 格	① □代表標標準地番号	準地 たつ	■標準 の	= 地	②時 点 修 正	③標準化補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比朝	回の	⑥対象: の規: (円		i格 少	補	街路 交通 環境	0. 0. 0.	0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +7. 0 -10. 0
を T:		公示価格	57, 700	円/	mi	[99.5] 100	[100 [100] [100 99. 2	[100 100	_		57, 9	900	正	画地 行政 その他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地))	 指定基準 たべ 	めの(県) -	3	②時 点 修 正	③標準化 補正	Ø	地域要 図の比 交	⑤個別 要因 比朝	回の	⑥対象: の比: (円		格内	標準化補正	街路 交通環境	0. 0.	0 因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
地言	र्गे	前年指定基	基準地の 58, 500	価格 円 <i>/</i>	m [*]	[<u>98.3</u>]	[100 [100] [100	-	0]		57, 5	500		画地 行政 その他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0.0
(10) 対 年 象 標	下 らの	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□ 新規 恪	! 58	,500 F · 耒煙 %		3		设的要因 或要因]	先に	行きある。	不透明原。	或、 :	地域経済	锋の低送	Łもあり) 地価	は引き	ているもの き続き下落	塔傾向
対象基準地の前	集 検 話 討	点)である場 代表標準	易合の検	討標準	地		形成现	大 元	双女囚」	規	模分	選別化な譲地に対	けずる	る需要に	1判路第 は弱い。	KIT等(沙黙い	白くら	⊂開発さ∤	いたか
前力	,	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>	たつの		- 4 00 円/㎡	めの	[個別	削的要因]] 個	別的	要因に変	変動(はない。						

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	名 第	美者名	株式会社	播磨	総合針	濫定							
たつ	の((県) -4		兵庫県		第7		氏名	不動産鑑	定士	_	-色	かつみ						印
鑑定	!評価	Б 額				9, 18	30, 000 P	9 1	1 ㎡当たり	の価格	i							51, 600 F	¶∕m³
1 基	本的	小事項	•										<u> </u>						
(1)信	西格!	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	[平成2					43,000	円/m [*]
(2) 될	実地	調査日	平成28年	6月14日	((5) 価格の	種類	正	E常価格			線価	路線価等	を種!					
(3) 銵	監定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価														
2 銀	監定記	 評価額の決定の	の理由の要	要旨															
(1) (基 準 地		在及び地番並 住居表示」等	びにたっ	の市龍野町	日山字新	田38番	3 0					(②地積 (㎡)	(178	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地 <i>の</i> 況	利用の現	⑤周辺の 況	土地の利	用の状	6接	面道路の∜	対 気	了供給 処理施 設状況		⑧主要な 接近の			<u>:</u> 0	1中 (60,	-	
						1= D . I											(そ	の他)	
	1.5	:1	住宅		中規模一 宅地域	般住宅が	多い住	北西	4m道路		水道、 下水		J R本竜	野					
			LS2									-	1.6km						
	① 範	囲	東 2	0 m、西	30 m、南	<u>5</u> 50 ı	m、北	20	m ②標準	的使用	戸	建住	宅地						
近隣地域	3標	標準的画地の形	状等	間口 約	15.0	m、 奥行	約	12.	.0 m、 規	模	·	1	80 ㎡程度		形状	; IF	ぼ長	方形	
域	4地	域的特性	特記 #	寺にない			街 基	準方位 路	过北 4 m	交道	通]	JR本	竜野駅	西ブ	j	法令		¬専 , 150)	
			事項				路	. मµ		施言	设 1	.6km				規制		, 1007	
	⑤ 地 来	2域要因の将 そ予測		熟した既成信 感から、地価							うにな	よって	いる。新	·興信	主宅地	域との)相対	的な	
(3) 最	人有交	効使用の判定	戸建住年							(4)	対象	基準地	方位						0.0
		評価の手法の	取引事例	列比較法	比準価	格		51,	600 円 /㎡		の個別	训的多	₹						
1	適用		収益還え	元法	収益価	格		/	円/m ²										
			原価法		積算価	 格		/											
			開発法		開発法			/	円/㎡	1									
(6) ±	もの		同一雲紹	圏は、たつ	│ よる価 核 の市及び		市町の住	宇宇地	城 需要者	·け同一	-雲給	圏内(の居住者は	が中	心で	外部	から	の転入け	\l}>
נון (ט)	1 <i>29</i> 10.	71 ₹ ±	ない。分	譲後、相当	期間の経	過する住宅	宅地域で	で、付き	近の新興住	宅地域	成に比・	べ見る	劣り感がる	あり:	需要に	よ弱い	。価権		
		価格の調整・	駅から徒	歩圏内にな	く、また	賃貸市場に	は著しく	未熟	で、転居等	に伴い	特ち	家を負	賃貸する	程度	のため	収益	価格は	は求め得	な
		及び鑑定評価 決定の理由	-	当該地域はのと判断し															
			に分析の	上、上記の		評価額を												ı	
(8) 公規準と	格	① □ 代表標標準地番号] 標準地		②時点 修正	3標 補	準化 正	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	③の	の規	東基準地 見準価格 円/㎡)	内訳	化環境	通 境		地域要因	
一とした		公示価格				[] 10	0	100	[]				正 画 行			□ 行政 その他	
	•			円/㎡		100	[]	[]	100					その作	也			
(9) 指か	١.	① 指定基準地たつの(県)				②時点 修正	③標 補	準化 正	④地域要 因の比	⑤個別 要因	③の	⑥対象 のE	§基準地 比準価格	⑦内訳	標街準交			地 街路域 交通	+1. 0 +1. 0
治定基準地がらの検討)	7C 307 (9K)	3						較	比較	×	(F	円/mឺ)	訳	化補正面		0.0	要 環境 因 行政	+10. 0 0. 0
準 筷 地 討	-	前年指定基				[98.3			100	[100			51, 300		上 行i	政	0.0	その他	0.0
(10)		①-1対象基準		500 円/㎡ t		3	T -		[112.2]	10		÷# 1. 1.			その作		0.0	一 本人 // 。	
対年	$\boldsymbol{\sigma}$		新規		∩	変動状況	一般 [要		利便性の良 減少が続き										
基準	検討	①-2基準地か	《共通地点	(代表標準均	0円/m 也等と同	形状成況	「地		既成住宅地					宅地	域には	七ベ見	劣り	感があり	、選
水基準地の前標準価格等が		一地点)であ □ 代表標準:				安因	要		好性が低了	•			感がある						
前か	`	標準地番号 公示価			円/㎡	Ø	個別 [要	j的 因]	個別的要因	』に変動	助はな	:11							
		②変動率 年		半年間		1 6													

数ウボルキ (立代 00 左地/年週末)

亚成 28年 7日 7日 提出

別記様式第6		鑑 正評	恤 書 (半放	28 年	地価調金)		平) たつの(<u>リ</u>		7日 提出 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/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	平成 28年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	平月	成 28年 7月 5日	(6) 路	[平成 28年 1月]	38, 000) 円/m²

(1)	価格	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑5	₽評価Ⅰ	Ħ		平成 2	8年 7	7月 5日	路 ,	平成 284 各線価又 1]	3	8,000 H	
(2)	実地記	周査日	平	成 28年 7月	1日	(5) 価格	各の種類	類	1	正常価格	f		線。一個	合称個又I 倍率程				fi	H
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	評価				<u> </u>										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		たつの市新	宮町新宮	字池ノ並	岩51	9番1	1				②地積 (㎡)	Ī (165)	9法*	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地の	の利用の現況	记 ⑤唐 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	i道路の	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通が の状況	徳設と ∅	0	(Z- /	1中専 (60,200 の他)))
		台形 1.5:1	住宅 S 2			住宅と る住宅			北9m市 東側道			水道下水	JR播 700m	磨新宮			(-2.1	/ <i>/</i> [E]	
(2)	①範	进	東 10	00 m、西	70 m.	南	20 m	、北	1	0 m)標準	的使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口 約	15. 0	m,	奥行	約	10. () m.	規模		150	㎡程度.	、 形:	状∄	長方形		
近隣地域	4)地	!域的特性	特記	特にない。			街	基市	準方位 道	、北9n	立 交流	通 J	R播磨新 東方 700	宮駅 m	法	令	1 中	専(60, 2	200)
]			事項				路	i			施	設			規	,制			
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	JR播磨設された	野宮駅の北 ことにより	東に位置、当地域	置する一 或も徐々	般住宅	ミと農! はある?	地が混が住宅	在する住 等が建設	宅地	域である ていくも	ら。当地は のと予治	或の西方 則する。	にたつ	の市	新宮総	《合支所》	等が建
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地							(4	4) 対象基		角地 方位					+1. 0 0. 0
	監定評 D適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準価村	各			46, 00	0 円/	m²	個別的	J 安囚						
·	ノルロハ	1	収益還え	元法	収益価権	各			/	円/	m [‡]								
			原価法		積算価権	各			/	円/	m²								
			開発法		開発法に				/	円/									
(6) ਜ	お場の	特性	少ない。 含みで推	合圏は概ねた 同一需給圏 佳移している 建度であり、	内には「 。需要の	Þ小規模 D中心は	の開発 土地で	ễ分譲 [◦] ごは 1	も行わ; 000	れており 万円〜1	需要 50	も見込ま 0万円程	モれるが、	最近の	西播経	済情	勢等⊄)影響もる	あり弱し
	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ため、収 決定され	なも含めアバス益価格の試 いていること なが妥当と	:算は断急 が一般的	ました。 勺である	当該地と認め	也域のI うられ	取引に: る。従:	おいてに って、下	t、自 記指	己使用目	的で取ら	引され、「	取引価:	格の:	水准な	♪指煙にイ	価格が
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	_	準化 正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	西格 内	準化補	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
) .: .:	公示価格		円/mi	100	_] [100	[100	100	_]				画地 行政 の他			行政 その他	
(9) 指定基準地	ر ا ا	 指定基準 たっ 	地番号 つの(県)	- 3	②時 点修 正		漢化 正	④地 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較	_	対象基準 の比準値 (円/	西格 ⑦	準 :	街路 交通 環境	0. (安	街路 交通 環境	-5. 0 +2. 0 +30. 0
地言	寸	前年指定基	基準地の信 58, 500	西格 円/㎡	98.3	_	100		100 26. 0]	101.0	_]	46,	100		画地 行政 の他	0. ()	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対 설	Į S	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	□新規 恪	47, 500 I		<u> </u>	③ 価 変	[一般	的要因					复基調も 体として					
対象基準地の前	票 検討 格等	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である。 一代表標準標準地番号	易合の検	点(代表標 ² 討 一標準地	善地等と	同一地 -	[格形成要因	[地域			,弱く	、西播磨	唇の経済作	と農地が清勢の影響	混在す 響もあ	る住物	宅地で 地価は	、供給 t弱含み [*]	・需要 である。
前 た)\	公示価格		·3.2 % 半 4	円/	m [†] %	の	[個別	的要因] 個別	J的要	因に変動	けない。						

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	i属分科会名	名 章	業者名	株式会社	播磨網	総合鑑定	<u> </u>					
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, 37	70, 000 F	ŋ -	1 ㎡当たりの	の価格						38, 600 P	¶∕m [*]
1 :	基本的	 事項															
(1)	価格	诗点	平成28年	三 7月 1日		(4)鑑定評	価日	1	Z成28年7月	1日	(6)	(平成2 路線価)				32,000	円/m [®]
(2)	実地	調査日	平成28年	⊑6月14日		(5)価格の	種類	II	E常価格			日 倍三	を種別	-			
(3)	鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価									<u> </u>			
2	鑑定記	 評価額の決定 <i>0</i>)理由の弱	要旨													
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等			中垣内2	字重蓮寺甲	1 4 7	1番1	2 9			②地積 (m [°])	(165)	_	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地 <i>0</i> . 況)利用の現	⑤周辺(況	の土地の利	用の状	6接	面道路の状	:況 勿 迎 設	供給 理施 状況	⑧主要な 接近の		記との	「調⊵	-	
			住宅		中規模の	の一般住宅	が多い	南6m		7k	 :道、	JR本竜	野		(そ	の他)	
	1:1.	5	W2		住宅団	也	~ > .	143 OII	III) JE		水	3. 6km	-,				
(2)	①範	; 		0 m、西	150 m、i	去 50.	m、北	150	m ②標準I	幼庙田	〒油/	主宅地					
						-					广连			п. Д.	E +m/		
近隣地域		準的画地の形		間口 約	10. 5	m、 奥行				!模 		165 ㎡程度			長方形		
-24	(4)H	2域的特性	特記 年 事項	寺にない			街 基本 路	s华力位 〕道	过北 6 m	交通 施設		本竜野駅 m	四力	法令規制	(60,	^{ろ」} 200) ※災害警刑	戊区域
	0						 										
	多地来	!域要因の将 :予測		熟した郊外の は住宅需要に								0	移する	るものと	予測す	る。	
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住写	宅地	1						対象基準 の個別的						+3.0
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事例	列比較法	比準個	格		38,	600 円/㎡		因						
			収益還え	元法	収益価	格		/	円/mឺ								
			原価法		積算価	格		/	円/㎡								
			開発法		開発法よる価			/	円/㎡								
(6)	市場の)特性	の世帯分	↑ 圏はたつの ↑ 離に伴うも	のが中心	いで、圏域タ	外からの	り転入	は少ない。	成熟し	た住宅均	地域であり.	. 需給	さともに仏	氐位安定	定的に推り	
(7)	検証.	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	かった。 のと判断	宅団地であ 比準価格は 行した。よっ 行の上、上記	いずれも て比準値	っ価格牽連作 面格を標準に	生の強い	・事例 一需給	を採用して	おり、	類似不動	加産の実勢	直を反	映し、記	说得力を	を有する	ŧ
(8)	規価進格	① □ 代表標準地番号	準地	標準地		②時点 修正	3標	準化 正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準地 対規準価格	内 2	票 街路 生 交通 環境	0.0	地 街路 交通 環境	+2. 0
価格	規価 準格 した	たつの -14 公示価格				[98.7	1 10	00	100	[103.	0.7	(円/m ⁱ)	神山	曹迪地	0.0	^因 行政	-7. 0 0. 0
を	t:	公示価格	36,	900 円/mឺ		100		0.0]	[97.7]	100		38, 400	د ا	行政 その他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9)指定基準地	から	① 指定基準均	也番号			②時点 修正	③標 補	準化 正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	的 の の	対象基準地)比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	要性 2.4 街 変 環 境 地		地 街路 交通 環境	
基 準 注	検	前年指定基	進地の価	 i格		Γ] 10	00	100	Г	1	(11)	1	画地 行政		因現り	
				円/m ⁱ		100	[]	[]	100			-	その他		2 -	
(10) 対象基準地)年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か 一地点)であっ	新規 格 、共通地点	40, 20 夏(代表標準均	0 円/m 也等と同	形状	一般是一个,但是一个,但是一个,但是一个,但是一个,但是一个,但是一个,但是一个,但	因」域、	利便性の良 減少が続き 成熟した郊	、空家	も増加り	頃向にあり	、地信	舌の二極	化が進	んでいる	
型の前に	等 か	□ 代表標準 標準地番号 公示価 ②変動率 年	地 □ 標 i格		円/n	要因の の <u>1</u> %	個別		個別的要因]に変動	はない						

②変動率 年間

-3.0% 半年間

%

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	2評価	插額				15, 30	0,000円	-	1 ㎡当たり	の価格	f							54, 600 [∄∕mٌ
1 基	基本的	り事項											1						
(1)	価格	時点	平成28	年 7月 1日	(4	鑑定評価	価日	4	Z成28年7月	14日		(6)路	[平成2 路線価					44, 000	円/㎡
(2)	実地	調査日	平成28	年6月29日	(5	価格の	種類	正	E常価格			線価		率種					
(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	の理由σ)要旨															
基		在及び地番並 住居表示」等	びにた	つの市御津町	釜屋字北海	兵新田 5	00番6	6外				(②地積 (㎡)	(281	9法	令上の規	見制等
準地	③形	/状	④敷地 況	の利用の現	⑤周辺の 況	上地の利	用の状	6接	面道路の物	犬況 (了供給 処理施 設状況	1	8主要な 接近の	交通状況	施設	との	1住月(60, 2	200)	
	長方 1:1.		住宅 W2		一般住宅が 施設に近い	が建ち並ん ・住宅地		西4m	市道		水道、 下水		山陽電鉄 3km	山陽	揚網干		(60, 1	の他) 160)	
(2)	① 範	題	東	20 m、西	20 m、南	50 r	n、北	30	m ②標準	的使用	戸	建住	宅地						
近隣地	3標	[準的画地の形	状等	間口 約	14.0 m	、 奥行	約	14	.0m、 敖	見模		2	00 ㎡程 度	₹.	形料	犬 ほ	ほ悪み	形	
域	4 ±	地域的特性	特記 事項	特にない			街 基i m 路	1 6 6 5	立 北 4 首	交流施調	_ ⊉	山陽電 百方 km	意鉄山陽線	網干!	駅	法令 規制	(60,	:居 160)	
		2域要因の将 表予測	当地域	は戸建住宅5	地域として	概ね成熟		り、	当面は現況	見のまま	と 推移	する	ものと思	料さ	れる	0			
(3) 指	是有效	効使用の判定	戸建住	宅地						(4)	対象								0.0
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事	例比較法	比準価格	•		54,	600円/m	2	の個別	列的多	受						
	旭川		収益還	元法	収益価格			/	円/mi	2									
			原価法	:	積算価格			/	円/㎡	ì									
			開発法		開発法による価格			/	円/m	î									
(6) ਜ	市場ℓ	D特性	は少な 分譲地	給圏はたつの い。旧町のほ も見られる。 なる価格帯は	ぼ中心部の 既存住宅地)住宅地 地域はこ	域であり れら新規)、合 見の分	↑併以降中 ↑譲地に比・	心地と べて選	して <i>0</i> 好性に	り地位 こ劣り	Zは薄れ、 、需要/	てき [、] は弱′	ている 含み~	る。周 で推移	辺では してい	ミニ開	発の
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	いない、なり、	中心部である 状況であり、 価格が決定さ り決定した。	収益価格に	は求め得	なかった	き。自	用目的の	取引が	大半の)地域	丈であり、	通'	常、耳	 	格が主	要な指	標と
(8) 対準と	-	① □代表標 標準地番号 たつの -11		■標準地		②時点 修正	③標準 補工	集化 E	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	の規	象基準地 見準価格 円/㎡)	内	標準化補	福	0.0	地域要因 街 交 環 行 政	+8. 0 +1. 0 -10. 0 -1. 0
格したた	-	公示価格	FO	000 III /m²		[98.6]	<u>-</u>		100	[10			54, 000)	1111	页政	0.0	その他	0.0
(9)		① 指定基準均		s, 200 円∕㎡		2時点	[100 ③標準		[97.2] ④地域要	5個別	川的	⑥対象	及 東基準地		標準	-		地 街路	+2.0
治定基準地)	たつの (県)				修正	補工		対の比較	要因 比較	見の		比準価格 円/㎡)	Ä	準化補 環	涌	0.0	域 要因 行通 行政	+4. 0 +1. 0 0. 0
準模地言	美 寸	前年指定基		価格 3,500円/㎡		[98.3 100			100 [107.1]	[<u>10</u>			53, 70)	1111	顶	0.0	その他	0.0
(10) 年標準価格等が	Fの検討 基本	①-1対象基準 ■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地カー地点)であ □代表標準 標準地番号	単の検 新規格 ・共通地る場合の地	56,30 点 (代表標準)	00円/㎡ 地等と同	③価格形成要因の	一般要	的因 域因:	たつの市におり、先行を来住宅は心地として個別的要に	こおい テきの ² 地域で ての位	て、人 不透明 あり、 置付け	感は 特段 は薄	:否めない :の地域雰	、状? 更因 <i>0</i>	トレス 記でまり の変重	図は、り らる。 かもない	 県内平 ハもの	の、旧門	町の中
נינו		公示個			円/m ^²			因			_	-							

②変動率 年間

-3.8% 半年間

%

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 字地-1

					10 300 (311)	0	ייייי
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
				1			

<u></u>	た	こつの(県)		-8	兵庫県		兵庫第	7	氏名	3	不動	産鑑定	主士	田中	千裕					印
鑑定	定評価	 i額					4, 470, 0	000 円	1 n	ทํ当た	<u>-</u> りの	価格						1	7, 800	円/m ^r
1	基本的	的事項																		
(1)	価格問	寺点		平成 28年	- 7月 1日	(4)鑑	造定評価 日	日		平成	28年	三 7月	4日	路		28年 西 又は 船	-		1.1	円/m [*] 住
(2)	実地記	調査日	平	区成 28年	6月 27日	(5) 個	断格の種類	類	I	常価	格			線	倍	率種別			1.1	IH
		評価の条件		としての	鑑定評価															
	鑑定記	評価額の決定	の理由の	1														-		
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		たつの市	 有新宮町鍛冶	台屋字上	<u>-</u> 河原 5 ·	45番	f					②地科 (㎡)	[25)	9法	令上の規	見制等
地	③形	* 状	④敷地	也の利用の)現況 ⑤ 状		土地の利	用の	⑥接面:	 道路 <i>σ</i> .	の状況	処	供給 上理施 と状況		更な交 丘の状	通施設	さとの	(2	都計ターク (の他)	
		1.2:1	住宅 W 2			店舗等か	こ一般住: が混在す	. —	北東4.5	 im市道	道	水	道	JR西 250m	栗栖			土	沙災害警	戒区域
(2)	①範	<u>〔</u> 囲	東	70 m、∄	5 70 m	n、南	100 m	1、北	100	m	2標	準的個	使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	標準的画地の飛	杉状等	間口	約 18.4	0 m,	奥行	約	14.0	m,	規	模		252	m⁴₹	呈度、	形状	長方刑	影	
近隣地域	④ ₩	也域的特性	特記	特にな	:11:		街	4 .	. 5 m †	F道		交通		2 西栗栖			法令	1-T/	都計外	
~~								-					76.6	互 250m				上10	少災害警 す	找 区-
			事項				路	1			,	施設	i ! !				規制	! ! ! !		
	⑤地 将	也域要因の 好来予測		79号と 測する。	JR姫新線	軌道と	に挟まれ	いた既れ	字の住宅	≗地域	であ	り、坩	也域要	因の変			く、今後	後も現る	伏を維持	するも
(3)	表有 效	が使用の判定	戸建住	宅地								(4) 対	付象基	準地の	ない	<i>(</i>)				
		平価の手法	取引事	事例比較法	比準 価	 近格			17, 800	円/	∕m²	個	固別的	要因						
0	の適用	1	収益還	量元法	収益価	i格			/	円/	∕ m ^²									
			原価法	<u> </u>	積算価	i格			/	円/	∕ m ^²									
			開発法	<u> </u>	開発法	まによる ⁶	価格		/	円/	∕ mื	-								
(6) त	市場の		者は少	かい。主	ねたつの市 な需要者は 体が少ない	t市内居住	住者の住	よみ替え	井骨やか	特分離	によ	ろもの	りが中	心であ	り、信	字需要	更は低調	目である	る。需要	の転入の中心
1 3 3	・検証	T格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	周辺に 収益価 般的と	はアパー 格は試算 認められ	ト等の収益 出来なかっ る。以上よ	物件が た。一 り、比	無く又、 方、取引 準価格を	貸家舗 にあた 採用 l	需要も存 たっては し、地価	Fしな は自己 近公示	いこ 使用 標準	とから 目的か 地から	ら経済 ド中心 らの検	合理的 で取引の 討も踏	こ賃賃 価格を まえて	資経営が を指標に て鑑定言	ド成り立 に価格オ 平価額を	☑つ地域 く準を注 と上記○	- 或ではな 央定する の通り決	いので のが一 定した。
(8) 公示価	規準とした	① □代表標標準地番号	標準地 たつ	■標準b	他 ②時 6		標準化 補正		の比	5 個別 要因 比較	の	の	象基準規準個 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	1 0	. 0 地域要因 . 0 因	街路 交通 環境	-7.0
格 t	17.7.	公示価格	10, 500		[98.		100	1	100 [7.3]	100	0]		18,		芷	画均 行政 その他	也 0 汝 0	. 0	行政その他	0.0
(9)	\exists	① 指定基準	地番号		②時 .	点③	標準化	4地:	域要 🤅	5個別	川的	6)対針	象基準	地	標	街路		地	街路	
指定基準地	j\ S			_	修		補正	因	の比	要因	の		比準個	<u></u>	標準化補	交通	<u> </u>	域要因	交通	
基準	り 哈	<u></u>						較		比較	Ż	((円/r	n [†]) [[]	補正	環均 画均		因	環境 行政	
地言	討	前年指定基	基準地 の)価格	[]	100	1	100 [·	_]				-	一 行政			17政	
		l		円/㎡	า์ 100) []	[]	100	00					その他		\perp		
(10)		①-1対象基準	準地の検 新規		_			[一般	的要因]	住先	宅口行き	- ーン俳 不诱明	- 昔入金 月威、	利の低 地域経	- 下は信 客の個	主宅需要	ー 要を下支 あり 地価	- ええし Fは引:	ているも き続き下	のの、 蒸傾向
(10) 対 ^호	年ら	前年標準価格			500 円/㎡		③ 無 亦				ある。		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		/			41	C 1102 C .	FH 1241 -
象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である場	が共通地 場合の検	也点(代表	長標準地等と	≝同一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]	最低	:寄駅 :調で	には近 ある。	丘いが	、市中	心部』	よりや を	や遠いこ	ことかり	ら、住宅	需要は
前が	等 か	標準地番号公示価格			円/	− ∕m³	多因の	[個別	的要因]	個	別的	要因に	こ変動	はない。	,					

基準地番号

提出先

鑑定評価書(平成28年地価調査)

所属分科会名

業者名 株式会社 日本不動産鑑定

平成28年7月7日 提出

たつの(県) -9 宅地-1

たつ	0) (県) -9		兵庫県	戶	兵庫第7			Š Z	下動産鑑	定士	1	中西	賢一						囙
鑑定	評価	i額				7, 19	90, (000円	1 n	が当たりの	の価	格							14, 500 F	¶∕m [*]
1 基	本的	事項																		
(1) (西格明	寺点	平成28	年 7月 1日	(4)鑑定評	価	3	平成	28年7月	4日		(6)路	[平成2 路線価]		–			1. 1	円/m ^² l 倍
(2) §	実地記	調査日	平成28	年6月29日	(5	う)価格の	種類	領	正常	価格			線価		を種				1. 1	l 1 <u>=</u>
(3) 🕯	監定言	評価の条件	更地と	しての鑑定評	価															
2 1	監定言	平価額の決定の	の理由の)要旨																
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等		つの市新宮町	千本字上	ノ山18	3 2	1番						②地積 (m³)	(496	9法	令上の規	見制等
地	③形	状	④敷地 況	の利用の現	⑤周辺の: 況	土地の利	用(の状 ⑥	接面	道路の∜		⑦供稿 処理加 設状	給 施 況	8主要な 接近の			との	都計	外の他)	
	長方 1:1.		住宅 W2		一般住宅、 に店舗も 域				î5.5m	市道		水道、下水		J R千本 450m				, ,	127	
	①範	囲	東	50 m、西	20 m、南	80	m,	北	0 m	②標準	的使	用	建住	宅地			'			
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口約	20.0 m	n、 奥行	Ţ :	約	25. 0	m、 規	模		5	00 ㎡程 度		形北	犬 長	:方形		
T-F	④地	域的特性	特記 事項	特にない			往路	j 5. €	5 m	市道		:通 :設	JR∄ 450m	上本駅 1	上西;	方	法令 規制	į	-外	
		域要因の将 予測		長落地域であり 地価は弱含みて						れないこ	と等	から、	概ね		ま推	能移す	るもの	と思	料され	
(3) 最	人有效	が使用の判定	戸建住	宅地							(4	4)対象 の個	基準 ¹ 別的勢							
	濫定言 適用	評価の手法の	取引事	例比較法	比準価格	3		1	4, 50	0 円/㎡		因								
			収益還	元法	収益価格	<u> </u>		/	/	円/m [*]										
			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	の内容	給圏は、概ね としても相続 係は弱く、取	や縁故間で	での取引	がヨ	主であり	、圏	外からの	の転え	人は極	めて生	かなく、そ						
7	検証え	西格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	た。一調整区	落地域に存し 方、比準価格 域に存する取 まえ、比準価	は同一市に 引事例から	内には都 ら試算さ	市記れて	計画区域 ており、	以外の 実証	取引事例 的な価格	列は収 各とし	又集で	きなか	ったもの	OO,	、価格	各牽連	生を有	すする市行	街化
(8) 規準とした	討を踏まえ、比準価格をも 8) ① □代表標準地 ■標準地 ☆規価 標準地番号							③標準化 補正	3 4	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	別的 因の 較	の規	象基準地 関準価格 円/㎡)	内	標準化補正	诵	0.0	地域要因	+16. 0 -15. 0 -26. 0 0. 0
をた	16					100	2]	100)] [73.0]		00.0]		14, 100)		政 他	0.0 0.0	その他	0.0
(9) 指定基	9) ① 指定基準地番号 音らまの							- ③標準化 補正	3 4	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	のと	東基準地 比準価格 円/㎡)	T T	標準化補	潘		地域要因 環境 政行	
準検 地討	検 前年指定基準地の価格 円/㎡					100]	100		100	[]				上 行	政		その他	
(10) 年標準価格質	n l	前年標準価 ①-2基準地力	新規 i格 バ共通地	討 14,80 !点(代表標準:	0円/㎡ 也等と同	100 ③ 価格形成 変動状況		L -一般的 ·要 因 .地 域	」り	、先行き	におい	ただ不ら	透明で	減少、高 ある。 要因の変			大内の 国			ってお
中地の前が	÷	一地点)であ 一代表標準 標準地番号 公示価 ②変動率 年	地 □: Б格	が検討標準地 .0 % 半年間	<u>円/㎡</u> %	罗因の		要 因 個別的 ·要 因	,個	別的要因	国に変	変動は;	ない。							

公示価格

②変動率 年間

円/m³

-2.8% 半年間

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**

	た	こつの(県)		-10	兵庫	車県	9	第7分科	科会	氏	:名	个動]産鑑	定士	吉田	勉					印
	2評価						7	7, 790, 0	000 F] 1	m³当7	たりの	の価格	í					Ę	53, 000	— 円∕mឺ
1	基本	的事項													1 . 1						
(1)	価格	侍点	平	成 28年	- 7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価	B		平成	戈 28年	年 7月	4日			28年 5 又は 倍			43, 000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	調査日	華	成 28年	- 7月 1	. 日	(5) 価	格の種類	類		正常信	西格			価		率種別	· ·			ID .
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1)		析在及び地番並		たつの「	†揖保川	川町片『	 	ノ西9	06番	\$185	5	 -			②地積	Ę	14	7	93	令上の規	見制等
基準	١	「住居表示」等	等												(m³)	()			
地	3形	/状	④敷地(の利用の	_)現況	⑤周i 状況		地の利	川用の	⑥接面	፱道路	- の状況		⑦供給 処理施		更な交 £ の状	通施設 況	との		1 低耳 (50, 10	
													Ī	设状況					(7	の他)	
		1:1.2	住宅 LS2			一般任		達ち並	ŽŠ	南5m市	7道)	水道 ガス 下水	JR竜 800m	野					
(2)	34	~ · · · · ·	+		. 10				ال	1.0		(A)	≖:# <i>\</i>	- 	— 7±./-	Lr[4					
(2) 近	① 範			70 m. Ē		50 m.			n、北		20 m	1		使用	戸建住		n ete	#7.1 <u>F</u>) T) T	— — т и	
近隣地	③精	標準的画地の刑	多状等	問口		12. 0	m,	奥行			0 m,		見模	!		mf科	建度、	形状	1 .	E方形	,,,
地域	④ 地	也域的特性	特記	特にな	ÇV			往	打 帮	準方位 道	. 네다	5 m	交通		R 竜野駅 日 800m	7		法令	対象	&基準地	と同じ
			事項	1 1 1 1				路	各				施設					規制	 		
	© Hi	と中亜田の	三进什么	구파사각 /	ーー畑	い前げ		L > 10)	マンエ 田・	ル の仕	· 中 (本 ·	÷. 46.†	ヒース	ュカト	マ油中	7 H	ь/т»+1		İ	いたな 小豆	ぐ細尺↑ァート
		也域要因の 将来予測		も地域と 基調が継					まは先	次の 生	块児?	どが圧た	チ り む	もいこ	丁 側 9	_		也以形化	角りりし	迷等の影	
(3) 揖	是有效	が使用の判定	戸建住宅										(4)	対象基	準地の	方位	Ĺ				+3.0
(5) 舒	監定評	平価の手法	取引事	例比較法	去 比	,準価格	 {			53, 00	00 円		┤ .	個別的	要因						
Ø	の適用	1	収益還			益価格]∕mឺ	-								
		ŀ	原価法			算価格]∕mឺ									
		}	開発法			発法に		 而格				.,]∕m³									
(6) 큐	 方場σ)特性	同一需約	 洽圏はた	つの市	とその)隣接市	有町の信	中宅地:		要者に	は圏域	大内の	居住者	が中心	 で、圏	域外カ	いらの軸	5人者	は少ない	、 近隣
			地域及びる。需要	び周辺類	似地域	は比較	的小規	見模なり	分譲地	開発が	多いな	が、販	京売状	況は総	じて緩	やかて	であるた	こめ、氰	い いっこう もっこう いっこう いっこう しゅうしん しゅうしん いっこう しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅう しゅうしん しゅうしゅう しゅうしゃ しゅう しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	やや弱含	みであ
		断格の調整	周辺には	ま共同住	宅等の	収益物	件もみ	ケられる	るが、	基準地	は戸郊	建住宅	三用に	開発さ	れた住	宅地垣	対内に見	たし、	画地	規模が小	さいた
再	· 検証 平価額 里由	E及び鑑定 頁の決定の	め、共同 るため、 概ね均衡	信頼性	もの高い.	比準価	5格を打	りり、4 采用して	以益価で て鑑定	格は試 評価額 	算したを上記	まい。 記のと 	近解 :おり _	地 ッテ 決定し 	の取511 た。な: 	は快退お、比	単性を■ 出価公司	■倪 レ/ ド標準は	と目用 也及び 	目的が平 指定基準	心でめ 地とは <u></u>
(8)	- 'II	① □代表標	準地	標準均	_	時点		標準化	-	也域要	⑤個!			象基準	地 7	標準	街路		. 0 地	街路	
公示	見個性格	標準地番号	±~			修正	7	補正	1	園の比☆		因の)規準値 グロンア	시		交通		.0 域 要 .0 因	交通	
公示価格を	=	<u></u>	たつい	/) – ———	- 12		+		軟	ጀ 	比	製		(円/r	n) pv	補正	環境 画地		.0 .0	環境 行政	
を <i>t</i> :	=	公示価格		- ,	_ -	99. 2	_	100	_	100		3.0]		52,	700		行政		. 0	その他	
(0)			57, 500	円/m		100		103.0]		08.2]		00		04,	700	-	その化		. 0		
(9) 指 か		① 指定基準	地番号			時点		標準化	_	域要	⑤個:			大家基準 2比準値	地位	標準	街路		.0 地	街路	
定世	ניט	たっ	つの (県)) –		修正	f	補正	」 較	の比 ·	田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	因の 較		ノンシー iii (円/r	囚	標準化補	交通 環境		. 0 域要 . 0 因	交通 環境	
指定基準地	角	<u> </u>					+			·		-		(1.15 -	-	正	画地		. 0 M	行政	
地市	寸	前年指定基		価格 円 <i>/</i> w	.	98. 3	-	100		$\frac{100}{11.7}$		3.0]		53,	000		行政		. 0	その他	0.0
<u> </u>	-	①-1対象基準			1	100	L	100]		11. (」)			宣龄化	その他		. 0	引価格は	- 下波佰
(10)		■継続	単元の検					3	L NX	四安四	Ī	句であ	るが	、取引	件数は	まぼ枝	はい、	建築和	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	やや減少	傾向で
対象	E ら	前年標準価権			500 円/			価 変	5		0	ある。									
対象基準地の前	景検 声討 名	①-2基準地が 点)である場 - 代表標準	場合の検		表標準地 也	9等と同	引一地	格形成要][地域]	要因]		沼和期 変動は			された	郊外の)戸建信	主宅地域	或であ	り、地域	要因に
前が	手 ン	標準地番号			-	- 円/m	n [†]	要 因 の	[個別	的要因	i]] (1	固別的	与要因	に変動	はない。	,					

②変動率 年間 -3.0% 半年間

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
			_	2.1.				

	評価					8,	690, 00	0 円	1 ㎡当 <i>†</i>	こりσ	D価格					3	9,300 P	∃∕m [*]
1 :	基本的	的事項																1
(1)	価格田	寺点	平月	成 28年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		平成	₹ 28 [£]	F 7月 4日	一路		え 28年 1 価又は倍		- 3	32,000 F 信	
(2)	実地記	周査日	平月	成 28年 7月	1日	(5) 価格	の種類		正常個	略		備	任	哈率種別				
(3)	艦定詞	平価の条件	更地と	しての鑑定	評価			l							I I			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		こつの市揖(杲川町正何	条字黒ケ	坪46	1番				②地和 (㎡)		221)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の)利用の現況	3 (5)周: 状況	辺の土地	也の利用	月の ⑥接	面道路	の状況	兄 ⑦供給 処理施 設状況	接達	要なる近の地	を通施設 犬況	との	(7	2中専 (60, 150 の他)	
		1:1.5	住宅 W 2		一般が連ば域	住宅、農たんして	農家住宅 こいる地	E 北4m	市道		水道下水	J R育 600m					· > (E)	
(2)	①範	.囲	東 100	0 m、西	50 m.	南	30 m,	北	30 m	2標	標準的使用	低層住	宅地			1		
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口約	12.0	m、 J	奥行 糸	的 17	0 m.	規	視模	200) m ²	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にない			街	基準方信 市道	立 北4	4 m	交通 基	R 竜野馬 600m	沢		法令	対象	基準地と	同じ
			事項				路				施設	600111			規制			
		域要因の 来予測		建住宅地域 下落基調が					見状の信	主環境	記を維持する	3ものと	予測	する。地	地価は均	也域経済	斉の低迷	等の影
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	地							(4) 対象基	基準地の	方	位				0.0
		価の手法	取引事例	比較法	比準価格			39, 3	00 円	∕m ^t	個別的	要因						
σ.	適用		収益還元	法	収益価格	÷		20, 3	00 円	∕m²								
			原価法		積算価格	÷		/	円	∕m [*]	=							
			開発法		開発法に	よる価格	格	/	円	∕m²								
(6) 市	「場の	特性	地域及び	圏はたつの 周辺類似地 住宅地内の ある。	域は比較	的小規模	莫な分詞	譲地開発だ	ゞ多いカ	バ、販	反売状況は終	8じて緩	やか	であるた	:め、🏗	言要もな	やの弱含	みであ
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	れた。快	賃貸用の共 適性を重視 標準地及び	する住宅	地域では	あり、	自用目的⊄)住宅均	也取引	が主である	5ため、	比準	価格を重	Z益価格 直視し、	各はや ^を 収益値	や低位に記 価格を参	試算さ 考とし、
(8)		①	準地	標準地	②時 点	3標	準化	④ 地域要	5個5	引的	⑥対象基準	準地	. 標	街路	i 0	. 0 地	街路	+5. 0
公示価格をした	見 価 ೬ 格	標準地番号			修正	補	正	因の比	要	因の	の規準値	西格		交通	i 0	. 0 域要	交通	+2.0
価と格し	:		たつの	- 12				較	比	賋	(円/	m²) 🖥	補正	環境 画地			環境 行政	+30. 0 +1. 0
を <i>t</i> :	2	公示価格	57, 500	円/m ^²	99.2		00 3. 0]	100 [140.6	[10		39,	, 400		行政 その他	0	. 0	その他	0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	3標	準化	4 4 4 4 4 4	⑤個5	引的	⑥対象基準	準地 _	、標			O 抽	街路	0.0
指定基準地	N	<i>*</i> -~	つの (県)	- 3	修 正	補	正	因の比		因の	の比準値	_ P	標準化補	交通		. 0 域要因	交通	-7.0
基度) }	70 -	- (N)					較	比	胶	(円/	m) 1	補に	環境 画地		· 0 因 · 0	環境 行政	+60. 0 0. 0
地言	Ť	前年指定基		i格 円/㎡	98.3] 10	00]	100 [148.8	[10		38,	, 600		行政その他	0	. 0	その他	0. 0
		①-1対象基準					[一般的要[因] 寸		人口は減少			化率はや	や高い	、取引		
(10)		■継続	■新規	40 E00 !	□ / m²		3			可であ らる。	っるが、取引	件数は	ほぼ	横ばい、	建築着	正は名	で減少	関问で
対象基準地の前	らの検討	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	が共通地点 場合の検言	<u>†</u>		司一地 2	価格 形成	地域要因]	右	E来の	住宅地域で	ごあり、	取引	がかなり	少ない	いため、	需給が	弱い。
地の前が	\ F \	一代表標準標準地番号 公示価格		」標準地	- 円/n			個別的要[国別的]要因に変動	かはない	0					

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	3	美者名	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	面額				6, 83	0,000円	9 1	1 ㎡当た	りの価	格							43, 500 F	¶∕m [®]
1 基	本的	勺事項	·										1						
(1) fi	西格	時点	平成28年	7月 1日		(4)鑑定評(価日	4	成28年7	月4日		(6)路	[平成28 路線価3		–			35, 000	円/mឺ
(2) §	実地	調査日	平成28年	6月29日		(5)価格の	種類	正	E常価格			線価		∠は1					
(3) 釒	監定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	 価									127	··				
2 銀	監定	評価額の決定の	の理由の																
(1) 基準地	①所 「	在及び地番並 住居表示」等	びにたっ	の市御津町	苅屋字本	は道ノ下1	2 5 0	番2					②地積 (㎡) ⁽		1	.57	9法 [·]	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地 <i>0</i> 況	利用の現	⑤周辺 <i>の</i> 況	土地の利	用の状	6接	面道路 <i>σ</i>)状況	⑦供約 処理放 設状況	ħ.	⑧主要な 接近の		施設と	: の	1住月 (60, 2	200)	
	台形 1:1	<i>*</i>	住宅		小規模店 宅地域	活舗が混在	する住	北6.	5m市道		水道、 下水		山陽電鉄 1.9km	山陽	網干		(そ)	か他)	
			W2										1. 9KIII						
	① 氧	題	東 10	0 m、西	100 m、 南	有 50 r	n、北	50	m ②標	準的使	用戸	建住	宅地						
近隣地	3標	薬準的画地の形	状等	間口 約	14.0	m、 奥行	約	14.	.0m,	規模		4	200㎡程度		形状	ほ	ぼ整月	形	
1-1,	④ 地	地域的特性	特記 特	寺にない			街 基 路	準方位 5 m	立 北 市道			山陽電 1.9km	電鉄山陽網 1	門干馬	•	法令 規制	1住 (60,	居 200)	
-	⑤ 地 来	型域要因の将 ・予測		は戸建住宅の 涂々に住宅地								現況	のまま推	移す	るもの)と思	料され	れるも	
(3) 最	有刻	効使用の判定	戸建住名	芒地						(4) 対象	基準	地 方位						0.0
(5) 🛊	濫定	 評価の手法の	取引事例	列比較法	比準価	 格		43,	500円/	m²	の個別	別的	要						
ì	適用		収益還え	 元法	収益価	 格		/	円/	m²									
			原価法		積算価	 格		/	円/	m²									
			開発法		開発法					_									
					よる価	格		/	円/										
(6) 市	i場 <i>0</i>	D特性	ている。 宅地域は	圏はたつの 需要者は圏 tこれら新規 : り様々であ	内の居住 の分譲地	音を中心 地に比べて	とし、 選好性	圏外か こ劣り	らの転え 、需要に	人は少れ は弱含な	ない。 みで推和	ヨ辺つ 多しつ	ではミニ開	発ℓ	分譲:	地も見	見られ	る。既	存住
		価格の調整・ 及び鑑定評価		いて共同住									- • • ~	—					., .,
		決定の理由	に着目し 決定した	収益還元法 た価格形成 -。 ■標準地										t-	って鑑り		五額を	上記の	
(8) 公規準と	格	① 二代表標標準地番号 たつの -11		②時点 修正	③標 補	準化 正	④地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦内訳	準 交通 化 環境	<u>1</u>	0.0	地域要因 街 交 環 行 政	+1. 0 -3. 0 +26. 0		
小価格を		公示価格				[98.6	_		100	[1	00.0]				止 行政	አ	0.0	その他	-2. 0 0. 0
(9)		① 指定基準均		200 円/㎡		100		0.0]	[121.0	-	00	@±1	43,400 		その他		0.0	地 街路	-3. 0
指定を基		たつの(県)		②時点 修正	③標: 補:		④地域要 因の比 較	要	因の一	の 」	水基华地 比準価格 円/㎡)	內訳	標準化補正街交環画地	<u> </u>	0.0	地域要因 一	0. 0 +38. 0 0. 0		
準検 地討		前年指定基		100	_		100 [133. 9	_ `—	100.0]		42, 900		正 ^{四元} 行政 その他	አ	0.0	その他	0.0		
(10) 対年 象標	らの給	前年標準価	新規 格	44, 00	0 円/㎡	③価格形成 変動状況	一般 [要	因	おり、先	行きの	つ不透明	月感に	域少率及び は否めない	状沉	である	5.			
対象基準地の前半標準価格等か	i計	①-2基準地か 一地点)であ □代表標準 標準地番号	る場合の 地 □標		也等と同	形成要因の	「個別	因」		を反映	央し、坩	也価に) 、地域要 は下落傾向					いものの	<i>ο</i> 、
13.3 73		公示個	格	1 % 半年間	円/m [*]	%	要	因」											

公示価格

②変動率 年間 -3.0% 半年間

円/㎡

%

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	株式会社しらさき	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/㎡

	e評価					3	8, 810, 00	00 円	1	m当た	. り σ.)価格						1	6,000 P	¶∕m [*]
		的事項												(0)						2
(1)	価格田	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑5	定評価日	∃		平成	28年	平 7月	4日	路		28年 1 又は倍			F 1.1 代	円∕m [*] ±
(2)	実地記	調査日	平	成 28年 7月	1日	(5) 価材	格の種类	領	Ī	正常価	格			線		を種別	14-		1.1 11	<u> </u>
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	 : しての鑑定	 :評価											F 1				
2	鑑定	評価額の決定	 で理由の)要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		たつの市揖(部字鵜!	野目1	93番	10外	۲				②地積 (m²)	-	238	3	9法	令上の規	!制等
地	3形	状	④敷地の	の利用の現況	兄 ⑤居状況	別の土	地の利力	用の(面道路の)状炎	処	供給理施		更な交近 近の状況	通施設 兄	との		「調区」 (60, 200	
		1:1.5	住宅 W2			道沿いに 住宅が混			北5m市	7道		水	道水	JR竜 3km	野				の他) 少災害警刑	成区域
(2)	①範	5囲	東 10	00 m、西	100 m.	 . 南	50 m	、北	5	50 m	2標	標準的包	吏用	戸建住	宅地					
	3標	標準的画地の刑	形状等	間口 約	14. 0	m,	奥行	約	17. (0 m.	馬	模		230	㎡程	度、	形状	ほぼ長	 - 方形	
近隣地域	④ 地	也域的特性	特記	特にない			街	5 n	n市道			交通	JF	R竜野駅	7		法令		区」(60, 2 災害警戒	
*24			事項	1 1 1 1 1			路					施設	南身	₹ 3km			規制	上42	火音書ル	(1) 以
		也域要因の 好来予測		り在来住宅地 響により下落						ほぼ現	 状の)住環境	ぎを維	持する	ものと	予測す	⁻ る。地	地価は5	也域経済の	の低迷
(3) 指	是有效	が使用の判定	戸建住宅	三地										準地の	ない	`				
		呼価の手法	取引事例	列比較法	比準価	 格			16, 00	00 円/	∠m²	個	別的	要因						
0	の適用	1	収益還元	 元法	収益価権	 洛		-	/	円/	∕ m ^²									
			原価法		積算価	各			/	円/	∕ m [‡]									
			開発法		開発法	による価	插格		/	円/	∕ m [‡]									
(6) ਜ	市場の)特性	等により	合圏はたつの) 建物の用道 5発であり、	食等に制限	限がある	5ため、	需要者	皆の範[囲は同]一需	詩給圏内	可居	住者には	ほぼ限	定され	しる。し	、たが・	って、取り	引は総
哥	・検証	5格の調整 E及び鑑定 質の決定の	格につい	間整区域内の いては、5事 りと判断する ているものと	事例とも)	当該基準 て、比準	售地と同	引じ「調	周マー「	内字地	の事	4例を導	まれし	ている	ため.	信賴性	が高く	. 市均	黒性を反E	映して
(8) 公示価格	規権と	① □代表標標準地番号	票準地 たつの	標準地の -16	②時 点 修 I		票準化 補正	④地 因 較	の比	⑤個別 要因 比較	の		象基準 見準価 円/n	格内	標準化補正	街路 交通環境	i 0.	0 因	街路 交通 環境	0. 0 -1. 0 +75. 0
) 	公示価格	28, 500	円/m²	[98.3 100	-	100		00 3.3]	[100 100			16,	000		画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	いこの	① 指定基準	 地番号		②時 点 修 正		票準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	域要 の比	⑤個別 要因 比較	の		象基準 比準価 円/n	格内	標準化補正	街路 交通環境	i !	地域要因	街路 交通 環境	
华 位	寸	前年指定基	 長準地の们	画格 円/m [†]	100	_] [-	100	[00]	[<u> </u>					画地 行政 その他	Ţ		行政 その他	
(10) 対 st 象 様	手 らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□新規 格	16, 500		· =	③ 価 変	[一般的		向 あ	である。	っるが、	取引	件数はに	まぼ横	ばい、	建築着	江はダ	引価格は ¹ やや減少(間である)	傾向で
基準地の前	王票隼西各等からの検討	点)である場 一代表標準標準地番号	場合の検討 集地	点 (10.30 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 /	平地 守 C	_	形成要因	[個別的		地	域要	因に大	きな	地変動は、 はない。	ない。	而和力	ルボょ	. y 1 _E , ñ	明 (<i>W</i>) 公 /	

②変動率 年間

% 半年間

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 7日 提出

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	につの(県)	5 – 1	七地-1
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/mឺ

					2 1 // 1 / 1 1		2 (7 2)			· .	->-								• 1-
	評価					20	, 500, 0	00 P	9 1 r	ทํ当たり	りの低	格					7	8,000	円/m ^²
1	基本的	的事項																	
(1)	価格明	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑5	定評価日	В		平成 2	8年	7月 4日	(6 路 線 価		平成 28年 線価又は			64, 000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日	平历	戈 28年 6月	27日	(5) 価材	各の種類	類	ı	E常価格	ŕ		荷	1	倍率種類				l¤
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	2評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		たつの市龍	野町富永	字小川	原15	0番2	2					地積 ㎡)	(263		令上の規	見制等
地	3形	状	④敷地(の利用の現法	兄 ⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路の∜	犬況	⑦供約 処理が 設状》	包		な交通施の状況	設との	(7	商業 (80, 40 の他)	
		1:1	店舗兼具RC2	事務所		浴いに が見ら			北東10	m国道		水道下水	J I 600	R本育 m				*> (2)	
(2)	①範	i 囲	東 7	70 m、西	80 m,	南	80 m	、北	80) m (2	標準	_ ■的使用	低層	占指	兼事務月				
l [3標	準的画地の刑	/	間口 約	16. 0	m,	奥行	約	17. 0	m,	規模	ŧ		272	m²程度、	形状	ほぼエ	 E方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	1	0 m国i	道	交		R本i		訳	法令	南	業(80,4	100)
			事項	 			路	;			施	設	114 O(JUIII		規制	 		
	⑤地 将	域要因の 来予測	当地域のが形状の	 南東至近で 悪い画地が	で低層のに ぶ多く、-	ュードサー定の繁	トイドホ N N 大 大 本 性 は	テルは認め	の建設か られるも	が進んで	_ いる i業集	。まと 積力は	まった やや弱	規模い。	の土地に	 対する剤	上 替在的 ⁷	な需要は	存する
(3) 聶	是有效	使用の判定	中低層の)店舗併用信	E宅地						((4) 対象:			ない				
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	 各			80, 900	円/1	m²	個別!	的要因						
0)適用		収益還え	 元法	収益価格	 各			44, 700) 円/1	mi								
			原価法		積算価格	各				円/1	m²								
			開発法		開発法に		桥			円/1	m²								
(6) 市		特性	同一需約ある。大が進み、でいるこ	合圏は概ねた で型ショット 閉鎖店舗や こと等により	こつの市及 こつの市及 ピングモー P未利用地	をびその ール等へ 也が増え)周辺市 への顧客 こつつま	可町の 学流出 うる。	商業地域や、地方需要の中			混在地 営者の 取引件	域。需 高齢化 数が少	要者、後ない	は地元に 継者不足 うえ事業	上地縁をを 等により 用定期付	有する() 中心i 昔地の	固人又は †街地の 利用形態	法人で 空洞化 も進ん
· 部	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	はやや個	全重視すべき 気い。従って 標準地及び排	〔、同一謂	导給圏内	引の類化	儿地域	に存する	5取引事	例よ	り導か	れた比	:準価	建物等が格を重視	ほ立ち貸し、収益	賃貸市場 益価格	場の成熟 を関連づ	の程度け、地
(8) 対率とした	見価	① □代表標標準地番号	準地 たつの	■標準地 7 5-1	②時 点 修 正		票準化	[地域要 (因の比 蛟	5個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基 の規準 (円/	価格	⑦内訳	準 交 環	通 (境 (). 0). 0). 0). 0 因	街路 交通 環境	-6. 0 +10. 0
		公示価格	74, 600	円/㎡	99.4	_	100	_	100 94. 0	100	_]	78	8, 900			政(). 0). 0). 0	行政その他	
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	: 地番号 示穂(県)	5 - 1	②時点修正		票準化 甫正	_	の比	5個別的 要因 <i>0</i> 比較	-	対象基 の比準 (円/	価格	⑦内訳	準 化補工	通 (). 0). 0). 0). 0 因	街路 交通 環境	+2. 0 +5. 0
準 核地 言	寸	前年指定基	基準地の個 81,000	西格 円/㎡	[98.8 100	_	100	_	100	100]	7'	7, 100			政(). 0). 0). 0	行政その他	
(10) ①-1対象表 (10) ②継続 対 年 ら 前年標準			■新規格 格が共通地 場合の検記	点(代表標:	円/㎡ 準地等と 円/r	_	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	设的要因] 就要因] 则的要因]	に於個人で、	いて 、商店 一定	は土地	の選別 展開の 性が認	化、 大手	県平均と 地価の二 スーパー れる。	極化傾向	句が続い	ハている	0
		公示個情	i i		ヴ/「	11	1 1	l											ļ

たつの(県) 5-2

兵庫県

鑑定評価書(平成28年地価調査)

兵庫第7

平成28年7月7日 提出

印

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

氏名 不動産鑑定士 中西 賢一

鑑定	定評価	 i額				14, 60	00, 000	円 ·	1 m ³ 当たり	りの値	西格							48, 500 F	-}∕m [*]
基	基本的	り事項 アンファイ										ı	1						
(1)	価格田	侍点	平成2	8年 7月 1日	(4	4)鑑定評	価日	4	平成28年7	月4日	1	(6) 路	[平成					39, 000	円/m ^²
(2)	実地	調査日	平成2	8年6月29日	(i	5)価格の	種類	ī	E常価格			線価	路線価倍	又は 李種		-			
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	こしての鑑定評	価									<u> </u>					
		評価額の決定の			::::= 0							1	○ tot ###			* * *	- N-	· · ɔ+=	11-1 6-6-
(1) 基準地	① 的 「	住居表示」等		たつの市龍野町	「下川原3	9番15	外						②地積 (m)	(301	9)法*	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地 況	也の利用の現	⑤周辺の 況	土地の利	用の状	6接	後面道路の)状況	⑦供約 処理が 設状が	色	⑧主要な 接近の			Łの	近商 (80,2 (その	200) の他)	
٠	長方 1:3.	5	店舗兼 W2	兼住宅	小売店舗 が連たん 商店街				n市道		水道、下水		JR本竜 1.1km	 〕野			()	71B)	
	①範	囲	東	50 m、西	50 m、南	100 r	m、北	50) m ②標準	準的信	使用 但	低層の	店舗兼信	E宅地	<u>t</u>				
近隣地域	3標		状等	間口約	9. 0 r	n、 奥行	f 約	30). 0 m,	規模	:	4	270 ㎡程 原	隻、	形状	EI j	ほぼ長り	 5形	
域	4地	2域的特性	特記 事項				街 5	5 m r	 市道			J R Z	本竜野駅	北	西方	法令規制	(80,		
		2域要因の将 5予測	当該	地域は小売店舗	捕を中心と	 : した既成	戈の近隣		 地域であ	り、村	概ね現況	見のま	ま推移す		っのとき	予測さ	れる。		
(3) 量	表有交	効使用の判定	低層の	の店舗兼住宅均	也						(4)対象								
(5)	鑑定	評価の手法の	取引	事例比較法	比準価格	 各		48,	500円/1	mi	- の個	別的	女						
	旭川		収益i	還元法	収益価格	 各		27,	300円/r	mi									
		ļ	原価法	 法	積算価格	 各		/	円/෦	mi									
			開発法	 法	開発法による価格			/	円/	m [*]									
(6) †	Γ場 <i>σ</i>	1712	ス業を ローチ	点給圏はたつの を営む事業者が チがしにくい小 こある。	・中心であ	る。ただ	し、地	域経済	斉の低迷、	路絲	泉商業地·	へ顧る	客が流出	して	いるこ	と等に	により	車でのフ	アプ
	検証	及び鑑定評価 決定の理由	収益性って、	也ではあるが、 生よりも周辺の 本件では、比)決定した。	取引価格	を指標と	して価	格決定	定されるこ	ことが	ぶ多く、.	比準信	価格の規	範性:	が高い	もの	と思料	される。	ょ
(8) 対準とし	単格	① □代表標準 標準地番号 たつの 5-1		■標準地		②時点 修正	補	票準化 輔正	④地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	通 境	0.0	地域要因 街 交 環境 行 政	+6. 0 -2. 0 +48. 0 0. 0
格しをた	έ	公示価格	7	74, 600 円 /㎡		100	<u>-</u> -	00 00.0]	100 153.7	- -	100. 0]		48, 20	00	エ 行i そのfi		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基 の	۱ ۱	① 指定基準地		1,000,		②時点 修正	3標	◎○・○ 」 標準化 輔正	4 地域要 因の比 較	5	個別的 要因の 比較	の J	象基準地 北準価格 円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補	路 通 境	i	地域要因	
定基準地	支寸	前年指定基	準地σ	D価格 円/㎡		[100] 10	00	100 []	100				正面行	政		^M 行政 その他	
(10) 年標準価格等力	丰票集画各等	前年標準価	新規 格 が共通 ^は る場合 地 ・ 格	49, 40 地点(代表標準 aの検討	円/㎡	③価格形成要因の を動状況	世 地 要	域 因	たつの市り、先行既成の商しており	fきは 新業地) 、衰	未だ不足 域であり 退傾向な	透明で り、消 が続V	がある。 自費行動・	や客景					

②変動率 年間 -2.0% 半年間

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	ໄ 棣式	第6		•	 远	.百十1川	1量 (.	十八	, 40	+-	עןישיי	山 司问 [且)			たつ	の(県		- 3	□
基準地番号					提出先 所属分科			科会名	業	者名	たん	だ鑑定	登記事	務所						
たつの(県) 5-3			5-3	兵庫県 兵庫第			分科会	分科会 氏名			不動産鑑定士			信行	Î				印	
鑑力	と評価	額					10, 200,	000 P	9 1	m³当	たりの)価格						49	9, 000	円/mឺ
1	基本	的事項	I																	
(1)	価格田	寺点	4	龙成 28年	7月 1日	日 (4)鑑定評価	5日		平瓦	戈 28年	手 7月	5日	裕		28年 1 又は倍		4	0,000	円/㎡
(2)	実地記	凋査日	2	龙成 28年	7月 1日	日 (5)価格の積	重類		正常価格						ダロス を種別	1 (*)			倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての釒	監定評価	 #5									1111	-1277				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基準	_	f在及び地番st 住居表示」等		たつの市	新宮町	f宮町新宮字境田160 [:]			番9					②地積 (㎡)	† (209)	⑨法令上の規制		規制等
地	3形	ド状 ④敷地の利用 <i>の</i>		の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	土地の利用の		⑥接面道路の状況 南東11m県道		⑦供給 処理施 設状況		接近の状況					近南 (80, 20 の他)	
		1:2	店舗兼住宅 S2			一般住	文食店、小売店舗 一般住宅等が混在 ら駅前の近隣商業 な		南東1				道水	JR播 80m	 :磨新宮	Î			V기III.)	
(2)	①範	·····································	東	i (0 m、南	20 m、オ		lt 30 m		②模	票準的f				住宅地	<u>t</u>				
	3標	準的画地の肝	形状等 間口 約				、	約	20.	20.0 m、 規		!模		200	m²程	m²程度、 形状			;	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記特にない				街		1 m県	·道		交通 JR		播磨新 方 80r	新宮駅		法令	近	商(80,	200)
			事項			路		路				施設)^			訓		
	(5)±H	 !域要因の	IR播	季新宮駅	至近に付	か置する	駅前の在	来から	の商店	*街で.	顧多	の流れ	しが近	くの国	道沿い	か県沿	自沿い に		(おり.	やや敏
		来予測	華性に	欠け、今後	多もこ <i>の</i>	の傾向が	続いてい	くもの	と予測	する。	, ,,,,,,	, , , , , ,		,		1711			.,.,,	
(3) 指	是有效	使用の判定	低層の「	店舗兼住写	芒地							(4) 対	象基	隼地の	ない	`				
		価の手法	取引事例比較法			比準価格			50, 00	00 円]/m²	個別的要因								
	の適用	I	収益還元法		収益	収益価格			25, 60	5,600 円/㎡										
			原価法			算価格		/ 円/m ²		_										
(6) -	+ #B <i>«</i>	\ #± ##	開発法			発法によ		ークリング 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一				14-1	÷ == ±.	л н .) :	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	and the second	at a .i	. +H +# -/	viii +	.1L 1.0
(0) [市場の	7行生	ス業等を受け、	可一需和圏は概ねだりの ス業等を営む中小業者が 受け、旧来からの駅前の 価格帯と言える相場も希			∵ある。地 見模の物件	域経済 に対す	の動向る需要	、大型	大型の路線商業施設 極めて限定的で、需			や郊外	の大規	模商業	É施設⊄)展開等	争による	5影響を
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	周辺地域取引に、なお、、	或も含めク よる価格ラ これは周i	賃貸等の 水準が扌 辺の標≧	の収益物 指標とさ 準地との	が件も見受 れるので 対検討を踏	けられ、 、比準 まえ、	るが、 価格を また単	収益で 重視し 価と約	を目的 し、収 総額の	Jとした Z益価格 O観点か	こ取引(各を関) いらも	は少な 連づけ 妥当性	く自用 て鑑定 を有す	目的で 評価額 るもの	での取引 質を上記 ひと判断	が主で 見のとま 所した。	ごある。 おり決定	従って Eした。
(8) 公 ‡	見 価	① □代表標	摩準地	標準地		時点	③標準化	_ _	地域要	⑤個.			象基準 規準価		標準	街路		. 0 地	街路	_
示师	集格し	標準地番号	たつの 5-1			修正	補正		因の比 皎	安比	因の 較		死∓iiii 円/n	[A]		交通 環境		域要 因	交通 環境	
公示価格を) <u>.</u>	公示価格	74, 600	円/㎡	[_1	[99.0] 100 100 [100		- _	100 50. 9 1		00]		48, 9	900	Œ	画地 行政 その他	ζ 0.	. 0	行政 その他	
(9)		① 指定基準			2	時 点	3標準化		地域要	⑤個.			象基準		1	を 街路		地	街路	<u></u>
指定基準地	かっの命			-		修正補正		医	の比	要比	因の 較		比準価 円/m	[A]	一花	交通 環境	Ē	域要因	交通環境	Ē
地	A T	前年指定基準地の価格 円/m			[_	100			100	0 [10						画地 行政 その他	ζ		行政その他	
(10) 対象基準地の前	年票 集	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹	□新規 格 が共通地	50,0 点(代表	00 円 / 標準地		・ 地地 ・ 一地 ・ 一地 ・ 一地 ・ 一世 ・ 一世 ・ 一世 ・ 一世	[一般的要因] 大都市圏の回復におらず回復にておらず回復にている。 を					夏にはほ 宮駅前の	時間を の小売i	要する 商店街	が全体 で、店	sとして F舗の閉	「は横道 見店がホ	言い傾向	可が続い
準地の前	画 討 各 等 か	一代表標準標準地番号	基地	標準地	Ī	- 四 / m²	光 [個別	小的要 因			傾向が続いており、地価は弱含みである。 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 6日 提出 たつの (県) 5 - 4 宅地-1

																	10.7	の (別	, 5-	- 4 -	七地一
						提出先 所属分科 兵庫県 第7分科														印	
鑑定	評価					1 211		, 000, 0			m ² 当								5	4 500 F	
		的事項					10	, 000, 0	00 1		/	_ , 0,	и пр							1,000 1	12 10
(1)	価格田	寺点	華	成 28年	7月]	l目	(4)鑑5	定評価日	3		平成	え 28年	F 7月	4日	(6)	平成	28年	1月]	4	45,000 	円/mឺ
(2)	実地記	調査日	4	成 28年	7月 1	LΒ	(5) 価材	格の種類	頁		正常信	西格			線			音率		f	咅
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										114	1-12//				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基		f在及び地番3 住居表示」		たつの市	方揖保 <i>)</i>	呆川町片島字千原976				6番8									⑨法令上の規制等		制等
基準地	3形		4 敷地の利用の現法		現況	(5)周:	辺の土	地の利	6接面	面道路	の状況	兄 ()	力供給	, ,		通施設	<u>ک</u>				
						状況		見られるが、 、郊外型店舗 地する路線商					Ą	処理施 没状況	接近の状況				(7	(60, 200)	
		台形 1.5:1	事務所:	兼倉庫		事業等の	所、郊 立地す			南26m国		道		水道 下水	JR竜 400m	野			」 (その他)		
						業地	-														
(2)	① 範			30 m、₫	_	00 m.		0 m、北			0 m	J									
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口 消 特にな		24. 0	m、 奥行 ;			16. 2 6 m国			模	1							. III IV
	4地	!域的特性	特記	. v ·		街		۷	, O III <u>I</u>	旭		交通	北	R 竜野劇 西 400m	7	对多			:基準地と	一回し	
			事項			路					施詞		施設			規制					
		!域要因の i来予測	当該地域移する	或は幹線 ものと予	道路沿 測する	·いの商 。地価	デ業地域 あは自用	載として 月地需要	熟成の減	してお 沙等か	り、名	う後も 客基調	大き	な地域続する	要因の と予測	変化にする。	は予想で	ごきない	ため、	概ね現	状で推
(3)	是有效	使用の判定	低層の原	店舗住宅	併用地	<u> </u>							(4)	対象基	準地の	台刑	%				0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事例比較法			比準価格				55,100 円/㎡				個別的	要因						
0	り適用	l	原価法開発法			収益価格				33, 30	00 円	∕m [†]	'n								
						積算価格 開発法による価格				/	円	円/m²									
											, · · · ·										
(6) 市	5場の)特性	る個人)	ひび法人	が大半	である	, 沂年	€は貸掛	か中	小ルレす	`ろ駐!	直場を	・備 え	た大型	店舗及	び沿道	育型 店舗	前の准出	北によ.	5影響を	受けて.
Ē	·検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	が多く、価格と	或や周辺 また入 北較して 上記のと	居テナ 低いも	ントの のと判)業種業 断する	き態によ 5。よっ	って、	が見受 賃料負 比準価	:けられ 担能ス i格を重	1るも けに大 重視し	のの きな 、	、土地 格差が 益価格	!価格に 生じて を参考	見合うきてい) 賃料オ いるため て、地値	く準が飛 り、収益 町公示標	が成され を価格の 悪準地が	れていない の信頼性 からの検	い場合 は比準 討を踏
(8)		① □代表標	l	■標準均		時点		票準化	T	地域要	5個	別的	⑥ 対	象基準	≛地	標	街路	§ 0.	0 地	街路	-7. 0
公示価格を	見価性格	標準地番号			1	修正			-	因の比 較	要比	因の 較)規準値 (円/1		準化補			_0 域要 _0 因	交通 環境	-9. 0 +60. 0
格 し を <i>†</i>	.:	公示価格	74, 600	円/mi	_	99. 4 100	-	100 100]	[1	100 135. 4]		00]		54,	800	(6) 路線価	0. 0 0. 0				
(9)		① 指定基準地番号				時 点	3 t	票準化	④ 地	地域要	⑤個:	別的		象基準		標				街路	
指定基準地),			_		修正	*	甫正	区 較	園の比	要比	因の 鼓)比準値 (円 <i>ノ</i>)		準化補			域要		
全 準 相) 食 t	→ ← +5 → 1	# # JL O	/π.+ <i>b</i>	-		7				r	1		(13)	,	罡				行政	
ם טי	1	削牛拍 疋都	前年指定基準地の価格 円/㎡			100	_]		[100	[100					行政			その他		
(10)		①-1対象基準継続	準地の検 新規						[一般												
(10) 対象基準地	手票集価各等い らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である・ □代表標準	格 が共通地 場合の検	56, 5 点(代表			司一地	③ 価格形成要	[地垣	域要因]	j j	5る。 b域要	因に	大きな	件数はほぼ横ばい、建築着工はやや減少傾 変化は見受けられないが、店舗の集積度が な取引価格の売買事例が目立つ。						
がき	ት }	標準地番号			W 5 =	- 円∕n		因の	[個別	削的要因	3] 作	固別的	要因	に変動	はない。	,					
		②変動率	年間	-3. 5 %	半年間	ij	%														

②変動率 年間 -3.2% 半年間

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(別	₹) 9 — 1	モ地□
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	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

	73	_つの (県)	9) —1	兵庫県	兵庫	車第75	} 科会	氏名	1 不動	」産鑑定	生	廾出	信行				囙
鑑定評価額						132	2, 000, 0	00 円	1 m	∜当たり∂	D価格					27	7,600 F	∃∕m [‡]
1	基本	的事項																
(1)	価格	诗点	平	成 28年 7	月 1日	(4)鑑	定評価日	平成 28年			年 7月	υн	路	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率		2	2,000 F	
(2)	実地記	調査日	平	成 28年 7	月 1日	(5) 価	格の種類	五常価格					線価	倍率種別			15	1
(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		f在及び地番s 「住居表示」等		たつの市育	直野町大 道	首字 古三	味37	4番3外				(②地積 (㎡)	· ·		③法令上の規制:工業 (60, 200)(その他)		制等
地	3#	/状	4敷地(の利用の現		記 ⑤周辺の土地の利が 状況 中小規模の工場が ち並ぶ工業地域			⑥接面说			供給 (理施:状況	接近の状況		との)
		1:1	工場						東8m市道 北側道								- (そ V/IIE)	
(2)	①範	5囲	東 20	00 m、西	100 m	、南	700 m	、北	400	m ②村	票準的值	吏用 ፲	場地					
	3標	標準的画地の開	杉状等	間口 約	70.0	m,	奥行	約	75. 0	m、規	見模		5,000	 0 ㎡ 程度、 形		ほぼ正	方形	
近隣地域	Ω±i	المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة المراجعة ا	#± =7	特にない	٠,		4+	8 1	m市道		÷'3	IRZ	太 帝野	:駅	法令	I	業(60,20	00)
域	<u>4</u>)म्	地域的特性	特記	1 1 1 1			街				交通	南西	R本竜野駅 西方 2.1km		运 节	 		
			事項				路	路			施設				規制	 		
		地域要因の 子来予測		莫の工場が 1ていくも			或であり	、当地	地域の地	対要因に	こ影響を	と与える	顕著	な変化は予想	思されす	ド、今後	受も現況 オ	がほぼ
(3) 旨	是有效	が使用の判定	工場地					(才象基準	地の	角地				0.0
		価の手法	取引事例	列比較法	比準価	 格		27,600 円/㎡				別的要	因					
O	の適用		収益還え	元法	収益価	収益価格			/	円/mឺ								
			原価法		積算価				/	円/㎡								
			開発法		開発法	による値	市格			円/m²								
(6) т	市場の)特性	中心は法	合圏は播磨 法人である) 特定しが	 地方の南 。景気の	西部の『低迷が』	中小規模 長引いた	の工場		・	∮地域の	O属する で推移し	圏域ルでい	」 及び県内の内 る。需要のロ	内陸型の 中心とな	ン工業均 なる価格	地域。 需要 各帯や規	要者の
Ī	検証	[格の調整 [及び鑑定 頁の決定の	価格の記 比準価格	式算は断念	した。よし、標準	って、E 地価格る	自用目的	TでのI	取引が中	小である	らことだ	13ら、T	業地	な賃貸事例で 或における事 定した。また	퇃例より) 導いた	·規範性(の高い
(8) 対示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地 相 <u>/</u>	標準地 生 9-1	②時 ; 修 ī		標準化補正	_	の比	適別的 要因の 比較	の	象基準均 規準価格 円/㎡)	内内	標準化補工工	新 0.	. 0 . 0 . 0 . 0 . 0	街路 交環境 行政	+3. 0 +3. 0 +50. 0 0. 0
	1.1	公示価格 57,00		7,000 円/㎡		[98.5] <u>1</u>			00 [100]		27, 60	00	行政	女 0.	. 0	その他	+28. 0
(9) 指定基準地) O D	① 指定基準	≛地番号 -		②時 я 修 ī		③標準化 補正		域要 ⑤	適別的 要因の 比較	の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内内	THE TABLE	竟	地域要因	街路 交通 環境	
地言	讨	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100 [100		[00 [100				正 画地 行政 その他	友		行政その他		
(10) 対象基準地の前	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価/ ①-2基準地/ 点)で表標準地を表するは 標準地の表する。	■新規格 格が共通地。 場合の検達	28,500点(代表様		_	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	的要因] 要因] 的要因]	ておら ている 内陸型 く、西	のず回復 。 型の中小 打播地力	夏には時 ト規模の	間を引 工業均 情勢な	なるが、地力 要するが全体 地域であるか もあり、地値	本として が、特筆	ては横遠 をすべき	ごい傾向だ : 地域要▷	ぶ続い
		公示価格			円/	m	**											