

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 10,300,000 円 and 34,500 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.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 内訳.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 内訳.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 前年標準価格, 変動率, 変動状況, and 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
上郡（県） -2	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格	38,300 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]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 6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	赤穂郡上郡町井上字中道168番5				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	2中専 (60,150)			
	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 15 m、南 30 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m町道	交通施設	J R上郡駅 北 1.5km	法令規制	2中専 (60,150)			
(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	38,300 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	同一需給圏は上郡町を中心とする周辺市町における在来の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁性を中心とした町内の居住者がほとんどである。町役場周辺に位置するが、少子高齢化や地場産業の停滞等の影響のほか、需要を喚起するような開発等は見られず、需給は冷え込んでいる。土地は総額で1000万円前後、新築戸建住宅は2500万円前後が需要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	最寄駅から遠く近隣地域に賃貸住宅がほぼ皆無であり、賃料水準等把握が困難であるため共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住としての快適性、利便性を重視する戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、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に認められるので、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、標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	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 0.0 交通 +10.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	上郡 -2	[98.5] 100	100 [101.0]	100 [107.8]	[101.0] 100	38,000					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	39,900 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化率は高い。土地区画整理地区等を中心に供給過剰にあり、不動産需要は低迷している。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	-			[地域要因] 築浅の住宅が散見されるが、地域要因に特に変動はなく、一般的要因もあり、地価は弱含み傾向にある。					
	②変動率	年間	-4.0 %	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 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 上郡(県) -3, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 株式会社 陰山不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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地. Columns: 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. Includes values like 13,700 円/㎡, [98.3], 100, [101.0], 10,000.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns: 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. Includes values like -, [], 100, [], 100.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因. Includes values like 10,200 円/㎡, 前年標準価格, 年間 -2.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with columns: 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, 上郡（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丹田 信行, 鑑定評価額, 4,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (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, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 28年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, (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

Main evaluation table with columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 上郡（県）, 5-1, 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, 9,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 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, 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

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).