

鑑定評価書（平成 30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, 氏名. Values include 福崎（県）, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,500 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 14日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30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 陰山不動産鑑定. Includes address details for 福崎 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑤.

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 福崎（県）, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, ミント不動産鑑定, 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 45,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (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 Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (福崎 (県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (株) 兵庫不動産鑑定所, 氏名 (不動産鑑定士 塩住 直彦), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 4日), (6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 29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 multiple sections: (1) 基準地 (Location: 神崎郡福崎町田口字岡 4 番 2, Shape: 台形 2:1, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 30m, 西 50m, 南 300m, 北 180m, etc.), (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 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
福岡（県） 5-1	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月3日	(6) 路線価	[平成 年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年6月29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		神崎郡福崎町福田字藤井329番7				②地積 (㎡)	523	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) (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m		②標準的使用	低層の店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0 m、奥行 約 17.5 m、規模		523 ㎡程度、形状 台形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14 m 県道	交通施設	J R 福崎駅東方 100m	法令規制	近商 (90,200)
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円/㎡			台形	0.0		
	収益還元法	収益価格	46,400 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	同一需給圏は福崎町を中心に隣接市町も含む商業地域。需要者は圏内に地縁を持つ中小事業者、個人が大半である。当地域は古くからの駅前商業地域で、経営者の高齢化や郊外型大型店舗の出店等により衰退傾向にあったが、現在駅前整備事業が進行中で、今後の活性化が期待される。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、取引の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関係をも考慮して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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域要因
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況の要因	[一般的] 福崎町の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調が続くものの、不動産取引価格水準はやや弱含みである。					
	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] 駅前の商業地域で、現在整備事業が進行しているものの、地価はやや弱含みである。					
	②変動率			[個別] 個別的要因に変動はない。					
	年間	%	半年間	%					