

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	1,780,000円	1㎡当たりの価格	25,000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4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	19,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	相生市相生5丁目3245番1「相生5-13-8」				②地積 (㎡)	71	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,160)
	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 25m、南 15m、北 25m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 7.0m、規模 70㎡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、4m市道	交通施設	JR相生駅 南方 3km	法令規制	1住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域が形成されており、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、新興住宅地域と比べて需要が弱く、地価はやや下落基調で推移すると予測する。							
(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	25,000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	同一需給圏は相生市及び隣接市町の既成住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや地縁者間の取引が主であり、圏外からの転入者は限定的である。供給は空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、漁港に比較的近い既成住宅地域ではあるものの、新興住宅地域と比べて画地街路条件等が劣ることから需要は弱い。中心価格帯は、土地で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	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	
	標準地番号 相生 -6 公示価格 31,000円/㎡	[97.7] 100	100 [102.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	25,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧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) 対年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因の	一般的	人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域	漁港に比較的近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。				
	②変動率 年間 % 半年間 %			個別的	個別的的要因に変動はない。				

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

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, (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) 規格外の標準地, (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印
鑑定評価額	9,640,000円		1㎡当たりの価格	49,700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4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年7月1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	相生市那波本町16番「那波本町6-11」				②地積 (㎡)	194	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) (60,180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 25m、北 35m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡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相生駅 南西方 800m	法令規制	1住居 (60,180)
	⑤地域要因の将来予測	相生駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、新興住宅地域と比べると需要はやや劣り、地価は弱含みで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,700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	同一需給圏は相生市内でJR山陽本線、赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は相生市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業員の住宅取得などが主である。供給は小規模開発による分譲宅地、既成市街地内の更地が見られる。類似地域内の需給動向は、中心市街地に比較的近い既成住宅地域ではあるものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。中心価格帯は、土地で1,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、不動産収益を前提とした賃貸市場が形成されているとは言い難く、適正な収支の把握が困難なことから収益還元法の適用は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって比準価格を採用し、前年からの各変動要因にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	⑨地域要因
	標準地番号 相生 -3	[99.4]	100	100	[101.0]	49,700	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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	
(9) 指定からの検地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	⑨地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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) 対年標準価格の検地	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,200円/㎡	③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や高齢化を背景に、住宅需要は利便性が良好な地域に集中して、郊外の農家集落等の過疎化が進むなど、二極化が認められる。 [地域] 相生駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、新興住宅地域と比べて需要は弱い。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 相生 -3 公示価格 50,000円/㎡		②変動率	年間 -1.0%	半年間 -0.6%				

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 規格外の価格, (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の検討.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,300 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 table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 規格外価格, (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
相生（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	14,500,000円	1㎡当たりの価格	58,700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4日	(6) 路線価 [平成30年 1月] 路線価又は倍率	47,000円/㎡
(2) 実地調査日	平成30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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	相生市山手1丁目9番				②地積 (㎡)	247	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 (80,300) (その他) 土砂災害区域		
	台形 1:1.2	事務所兼共同住宅 RC7	営業所、一般住宅等が混在する駅北の商業地域	南東16m市道、三方路	水道、下水	J R相生 150m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 35m、南 40m、北 25m			②標準的使用	中層の事務所住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、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 16m市道	交通施設	J R相生駅 北方 150m	法令規制	近商 (80,300) 土砂災害区域	
	⑤地域要因の将来予測	相生駅から比較的近い混在地域であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、地域経済情勢等を踏まえると、地価は弱含みで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層の事務所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,500円/㎡						
	収益還元法	収益価格	34,900円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は相生市を含む西播磨全域の商業地域若しくは混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人または新規開業を計画する法人である。供給は既存商業地域内の中小規模画地や幹線道路沿いの大規模画地が散見される。類似地域内の需給動向は、相生駅から比較的近いものの商業繁華性は低く、地域経済情勢等も踏まえると需要は弱含みである。中心価格帯は、取引件数が少なく、画地規模や需要者の業種も様々なため見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内は自用が主流であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、賃貸物件は投下資本に見合う収益性を有しているとは言い難いため、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は、採用事例の収集範囲はやや広いものの代替競争関係にある取引事例に基づいて試算されたため信頼性が高い。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	⑨変動率
	標準地番号 相生 5-2 公示価格 66,400円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [115.1]	[103.0] 100	58,800	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 +3.0 交通 -9.0 環境 +17.0 行政 +5.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	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	⑧地域要因	⑨変動率
	前年指定基準地の価格 79,000円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [137.8]	[103.0] 100	58,300	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 0.0 交通 -5.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,700円/㎡	③価格変動要因の 形成要因	[一般的] 人口減少や高齢化が進み、地域経済の活性化も見られないことから、商業地に対する需要は弱含みである。 [地域] 相生駅から比較的近い混在地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、地域経済情勢等を踏まえると、需要は弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率	年間 -1.7%	半年間 %				

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for相生 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 44,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 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.

Table (8) 規準とした価格: Comparison of 相生 5-2 (66,400 円/㎡) with 規準地 (65,100 円/㎡) across various factors like 街路, 交通, 環境, etc.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of 赤穂 (県) 5-1 (79,000 円/㎡) with 前年指定基準地の価格 (79,000 円/㎡) and 規準地 (65,200 円/㎡).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes for 相生 5-2 (66,500 円/㎡) with 前年標準価格 (66,500 円/㎡) and 変動率 (年間 -2.3%, 半年間 %).