

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
赤穂（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	10,800,000円	1㎡当たりの価格	57,700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]	48,000 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	赤穂市正保橋町3番26				②地積 (㎡)	187	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 35m、南 30m、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 19.0m、規模 190㎡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、5.5m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 南東方 3.4km	法令規制	1中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、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、中心市街地からやや離れた位置にあることから住宅需要は弱く、地価は下落傾向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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,700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	同一需給圏は赤穂市内でJ R赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や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、画地街路は良好であるものの中心市街地の外縁部に位置し利便性が劣ることから、地価は弱含みである。中心価格帯は、土地で1,000万円～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	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 赤穂 -6 公示価格 56,400円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [98.6]	[103.0] 100	57,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +1.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 -8.0 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 赤穂（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	⑧地域要因	⑨変動率
	前年指定基準地の価格 73,000円/㎡	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [126.6]	[103.0] 100	58,100	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 +1.0 交通 +9.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準地価格の検討	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 59,600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] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、需要は弱含みである。						
	②変動率 年間 -3.2% 半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。							

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
赤穂（県） -2	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	9,700,000円	1㎡当たりの価格	55,400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]	45,000 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		赤穂市塩屋字築田2657番8				②地積 (㎡)	175	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)				
	1:1.2	住宅 W2	小規模で開発された区画整然とした一般住宅地域	西6.5m市道	水道、下水	J R 播州赤穂 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10m、南 70 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 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模		170㎡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、6.5 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 北西方 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、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、中心市街地からやや離れた位置にあることから住宅需要は弱く、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		55,400 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	同一需給圏は赤穂市内で J R 赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や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、画地街路は良好であるものの中心市街地の外縁部に位置し利便性が劣ることから、地価は弱含みである。中心価格帯は、土地で 1, 0 0 0 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	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 -1.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 赤穂 -1		[99.1]	100	100	[100.0]	55,200					
(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	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 +4.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	赤穂（県） -3		[97.9]	100	100	[100.0]	55,500					
(10) 対年標準地等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況		一般的要因 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。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 56,600 円/㎡		[100.0]		地域要因 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、需要は弱含みである。							
	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		[100.0]		個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		%									
	②変動率		年間 -2.1 % 半年間 %									

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
赤穂（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	14,300,000円	1㎡当たりの価格	71,500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]	58,000 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	赤穂市上飯屋北20番12				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)
	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	J R 播州赤穂 1.1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 35 m、南 35 m、北 30 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 17.0 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	基準方位北、6 m 市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 南西方 1.1km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域として成熟しており、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、需要者の購入予算を抑える気配を受けて、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	71,500 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	同一需給圏は赤穂市内で J R 赤穂線沿線の住宅地域である。需要者は赤穂市内の居住者が中心で、世帯分離に伴うものや企業従業者の住宅取得などが主である。供給は区画整理や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、既成市街地内で画地街路が良好なため比較的安定しているが、需要者の購入予算を抑える気配を受けて地価は弱含みである。中心価格帯は、土地で 1, 200 万円～1, 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	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 標準化補正	⑨ 地域要因
	標準地番号 赤穂 -4	[98.9]	100	100	[100.0]	71,500	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	
(9) 指定からの検査	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 標準化補正	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 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) 対年標準価格の検査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡	③ 価格変動状況 [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] 閑静な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、需要者の購入予算を抑える気配を受けて、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。							
	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 赤穂 -4 公示価格 72,300 円/㎡		② 変動率		年間 -2.1%	半年間 -1.1%			

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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,500 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (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, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,100 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) 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 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (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, 横山不動産鑑定事務所. Includes address: 赤穂（県） -6 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 横山重紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 円/㎡), 43,000 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) 34,000 円/㎡, (9) 倍

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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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
赤穂（県） -7	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	6,740,000 円		1㎡当たりの価格	46,500 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]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	赤穂市新田字居村 1 8 9 番					②地積 (㎡)	145	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) 土砂災害警戒区域 (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 50 m、北 40 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 4. 5 m 市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 北西 方 2km	法令規制	1 住居 (60, 180) 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	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	46,500 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	同一需給圏は赤穂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、圏域外からの転入は少ない。集落的色彩の濃い既成住宅地域であり選好性はやや劣り、需給ともに低調に推移している。価格帯は、土地で 6 0 0 万円前後～ 8 0 0 万円前後、中古不動産でも 1 0 0 0 万円を超えるものは少ないと思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低い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、類似不動産の市場実態を反映した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、指定基準地並びに付近標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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 赤穂 -1	[99.1]	100	100	[101.0]	46,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +37.0	交通 0.0
	公示価格 65,500 円/㎡	100	[100.0]	[141.1]	100		画地 0.0	行政 0.0	環境 0.0	行政 0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） -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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 73,000 円/㎡	[97.9]	100	100	[101.0]	46,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +43.0	交通 +5.0
		100	[100.0]	[154.7]	100		画地 0.0	行政 0.0	環境 0.0	行政 0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他 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 47,600 円/㎡	③変動状況 [一般的要因] 市内各所で区画整理による大量供給が見込まれ、地価は弱含みで推移している。 [地域要因] 既成住宅地域であり、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。								
	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 -2.3 %	半年間 %							

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
赤穂（県） -8	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	5,340,000円	1㎡当たりの価格	31,800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]	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	1.1 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		赤穂市折方字天神山1315番40				②地積 (㎡)	168	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)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80m、西 60m、南 30m、北 20m		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 19.0m、規模		170㎡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	J R天和駅 北東方 1.4km	法令規制	「調区」(60,200)			
(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		31,800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	同一需給圏は赤穂市及び隣接市町の郊外の住宅地域である。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、全体的に低迷しており、中心市街地から離れるにつれて需要はさらに弱まっている。中心価格帯は、土地で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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	⑧地域要因		
	標準地番号 赤穂 -11		[97.5]	100	100	[100.0]	31,700	街路 0.0	街路 +3.0	交通 -2.0		
公示価格 37,900円/㎡		100	[103.0]	[113.1]	100	環境 0.0		環境 +12.0	行政 0.0	行政 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	⑧地域要因		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	[]	[]		街路 0.0	街路	交通		
(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 33,500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。				⑤個別的要因の比較		街路	交通	環境
	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] 地域要因に大きな変動はないものの、中心市街地からやや離れた住宅地域であり、需要は弱い状況である。			[個別] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -5.1% 半年間 %											

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
赤穂（県） -9	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印

鑑定評価額	6,670,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	赤穂市高雄字河原2120番3				②地積 (㎡)	344	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)	
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域	南東4m市道	水道、下水	J R坂越 3.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 80 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 20.0 m、規模 300 ㎡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 4 m市道	交通施設 J R坂越駅 北方 3.9km	法令規制	「調区」(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	在来の集落地域で特段の変動要因はないが、中心部から離れ、空き家率も高く、地価は下落基調に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	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		19,400 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	同一需給圏は赤穂市及びその近接市町の在来集落地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、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500万円前後～700万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟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、同一需給圏内の市場実態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、前年からの各変動要因を分析し、指定基準地並びに付近標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 赤穂 -12	[97.1]	100	100	[100.0]	19,400	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 +8.0 交通 +6.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 相生（県） -5	[95.0]	100	100	[100.0]	19,000	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 +10.0 交通 -4.0 環境 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡	100	[102.0]	[68.6]	100			
(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 20,600 円/㎡	③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・人口減少が続く、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] 在来集落地域であり、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。						
	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 -5.8 % 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, 横山不動産鑑定事務所. Includes address: 赤穂（県） 5-1 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 横山重紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格 78,000 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (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. Includes details on location, area, and price adjustments.

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	
赤穂（県） 5-2	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印	
鑑定評価額	33,600,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 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]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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		赤穂市山手町8番5			②地積 (㎡)	477	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)		
	台形 1:1.5	診療所兼住宅 S2	店舗、事業所のほか住宅等が混在する商業地域	南16m市道	水道、下水	J R 播州赤穂 200m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 170 m、南 30 m、北 30 m		②標準的使用	低層の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模		450 ㎡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 16 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 北方 200m	法令規制	近商 (80,300)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の低い路線商業地域で、駅に近接することから住宅利用も増えつつあり、住宅・商業の混在地域として推移するものと予測する。							
(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	70,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	32,200 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、赤穂市及びその近接市町の商業地域或いは住宅・商業の混在地域。繁華性は低く、需要者は地元の個人事業者が中心と想定される。新規出店の勢いは見られず、地方商業地は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。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の不動産を主体とする地域であり、収益性によって価格が形成される地域ではない。また近接して店舗等の賃貸事例は得られず、賃貸市場は未熟である。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏の市場実態を反映している比準価格が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、収益価格の意義を斟酌し、指定基準地並びに付近標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	赤穂 5-1	[99.4]	100	100	[100.0]	70,700	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 0.0 環境 +18.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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
	赤穂（県） 5-1		[98.7]	100	100	[100.0]	70,600	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 -4.0 環境 +15.0 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		③ 価格変動状況		[一般的] 経営者の高齢化や後継者不足等から新規の店舗用地等の需要は弱いが利便性の良い所では住宅地利用が散見されるようになった。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 71,400 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 <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] 熟成度の低い駅裏商業地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %						

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
赤穂（県） 9-1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印

鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 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]	19,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月20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	赤穂市加里屋字磯 1 1 2 0 番 1 1 6				②地積 (㎡)	1,000	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	工専 (60,200) (その他)												
	1:1.2	倉庫兼工場 S1	中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域	南西14m市道	水道、下水	J R 播州赤穂 2.2km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 300 m、南 250 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,050 ㎡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 1.4 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 南西 方 2.2km	法令規制	工専 (60,200)											
	⑤地域要因の将来予測	中小工場がほぼ建ち並ぶ工業団地で、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	中小工場地				(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	23,700 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	同一需給圏は京阪神方面への輸送が容易な国道2号や国道250号、或いは山陽自動車道等の利用が可能な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域。需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定される。都市部からやや離れ、工業地の需給は低位安定的である。取引件数が少なく規模も様々であることから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	自社工場を主とする地域であり、貸し工場や倉庫等の賃貸事例を得られず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、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格が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、前年からの各変動要因を分析し、さらに同一需給圏内の標準地との秤量的検討を行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	赤穂 9-1	公示価格	20,500 円/㎡	②時点修正	[99.4]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[100.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,300	⑦内訳	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 -2.0 環境 -10.0 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		前年指定基準地の価格	円/㎡	②時点修正	[]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年の検討	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 24,000 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		<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 -1.3 %	半年間 %	③価格形成要因の [一般的] 比較的条件的の良い工業地や流通業務地などの実需要が散見されるようになったが、地価上昇に転じるまでの勢いは見られない。 [地域] 概ね成熟した工業団地で、地域的に特段の変動要因は見られない。 [個別] 個別的要因に変動はない。						