

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Includes details for 播磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,600 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) 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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 播磨(県) -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,100 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 65,000 円/㎡ 倍.

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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price 81,100 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 播磨(県), 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections like (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（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 播磨(県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,800 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. 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）陰山不動産鑑定		
播磨（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	陰山 有里	印

鑑定評価額	7,460,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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						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	加古郡播磨町新島3 7番4外				②地積 (㎡)	304,672	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 450 m、南 700 m、北 100 m			②標準的使用	大規模工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 500.0 m、奥行 約 600.0 m、規模 300,000 ㎡程度、形状 不整形										
	④地域的特性	特記事項	地域内に存する画地の規模は大小かなりバラツキがある。	街路	1 8 m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 南西方 3.1km	法令規制	工専 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 二方路	0.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 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、大規模工場地域であるため、播磨工業地域を中心とする、広く周辺市町等に跨る大規模工場地域の範囲である。需要の中心は製造業を主体とする大規模工場事業者であるが、一部全国規模の企業も見られる。全国的な景気回復傾向を受け、新規の工場進出、事業用地に対する需要は安定基調にある。取引される価格帯は、規模等により様々で需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における同種類の土地の取引は成立しにくい状況下にあるものの、採用した取引事例に対する補修正や地域格差の修正等は適正と判断される。当該地域内では自用目的での取引が支配的であり、工場に対する賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。従って、一般的要因の動向にも留意の上、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +3.0 環境 -6.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号	高砂 9-2	[ 100.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.7 ]	[ 100 ] 100	24,400					
(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 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 +2.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	加古川（県） 9-2	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 126.5 ]	[ 100 ] 100	24,300						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調で先行きに不透明感はあるが、雇用関係は改善傾向が認められる。物流施設用地は依然需要が旺盛である。							
	前年標準価格 24,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別な変動は認められず、臨海部の大規模工場地という希少性から需要は安定している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +0.4 %	半年間 %									