

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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) 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.

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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes details for 小野（県）, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 大谷良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,000 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) 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（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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address details for 小野 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,200 円/㎡), 34,200 円/㎡, 42,200 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes details for 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,100 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, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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. Includes detailed analysis of price changes and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） - 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印

鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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 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	小野市天神町字向山 8 0 番 5 9 9				②地積 (㎡)	164	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 100 m、西 100 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 東方 2.3 km	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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市、及び三木市等の隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。郊外の大規模住宅団地で、近時の市内中心部等における新規住宅開発の進捗により相対的地位の低下は否めないが、一定の需要は認められる。市場の中心価格帯は、土地は500～700万円程度、新築戸建住宅は2,000～2,500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められるため比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	小野 - 1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [145.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,200	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 0.0 交通 +10.0 環境 +20.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	46,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三木（県） - 4	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [124.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +6.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,200 円/㎡															
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,300 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因] 雇用・所得環境が改善傾向の中、市中心部の人気の住宅地の需要は安定しているが、郊外の住宅団地は依然厳しい。												
	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/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られない。中心部の新規住宅地に対し相対的地位の低下が見られるが、地価は底値に達している。												
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 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	株式会社池田大谷不動産鑑定所
小野（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷良太 印

鑑定評価額	54,900,000 円	1㎡当たりの価格	78,200 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	小野市黒川町1719番				②地積 (㎡)	702	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)								
	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 25m、西 40m、南 65m、北 50m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0m、奥行 約 26.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1.2m市道								
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業が完了した地域を縦断する主要道路沿いに形成された店舗や医院等が建ち並ぶ商業地域。新興の商業ゾーンで、新規出店による繁華性の高まりから、地価水準は底堅く推移すると思料される。															
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗住宅併用地					(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	79,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	48,500 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	同一需給圏は概ね小野市及び三木市、加東市等の隣接市の商業地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する地元企業や個人事業者であるが、全国規模の法人等からの需要も立地によっては見られる。借地されるケースが多いが、商業環境が整っており、今後、繁華性の高まる余地はある。商業地の取引は、取引自体が少なく、画地規模や取引事情等もまちまちで、需要の中心となる価格帯を見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小野市及び周辺市町の商業地域の適切な取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。需要者の多くは収益性から意思決定する法人であるが、賃料等の想定項目が多く適正な賃料水準等は把握しがたい。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連性を留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加西 5-1	②時点修正	[99.8] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [75.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,800	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 0.0 交通 +8.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	58,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	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	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/㎡															
(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 □新規		前年標準価格 78,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	小野市は、総人口は微減、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は横ばい、取引件数はやや減少傾向にある。									
	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	■代表標準地 □標準地		標準地番号 小野 5-1 公示価格 78,200 円/㎡			[地域要因]	土地区画整理事業が完了した地域で、店舗、医院等が建設され、繁華性が高まりつつある。									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									