

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
加西（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,200 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 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	加西市北条町栗田字井ノ岡 1 1 3 番 1 外				②地積 (㎡)	369	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, 150) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 45 m、南 75 m、北 45 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡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 8 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅 北東方 600m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0 角地 +2.0 台形 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,100 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	同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が多く占める。加西市における人口流出、地場産業の低迷等の影響により、当該地域における宅地需要は弱含みで推移している。市場中心の価格帯は土地は1,400万円から1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は既存住宅地域に存し、比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域を広域的に把握し、取引事例を収集した。一方収益物件については散見されるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、やや低位に試算された。近隣地域は自己使用目的の取引が多い住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 加西 - 1	[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.9 ]	[ 102.0 ] 100	39,400					
(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 -3.0 交通 -9.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	加東（県） - 2	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.1 ]	[ 102.0 ] 100	39,300					
(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 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 加西市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、宅地需要はやや弱い状態である。							
	前年標準価格 39,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。一般住宅の中に店舗併用住宅も見られる従来からの地域であり、地価は依然下落傾向にある。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 加西（県） -2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,600 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, 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: (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (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. Contains detailed text and numerical data.

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 加西（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 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) 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加西（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	3,940,000 円	1㎡当たりの価格	8,650 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 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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	加西市大内町字下所 8 0 1 番				②地積 (㎡)	456	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		都計外 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 85 m、西 140 m、南 80 m、北 110 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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	4.3 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅 北方 5km	法令規制	都計外
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,650 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺市町に存する集落地域である。需要者は地元地縁者が中心であり圏外からの需要者の流入はほとんどない。住民の高齢化や都心部への若者の流出等により、住宅の需要は弱含みである。当該地域においては取引自体が少なく、取引される規模等も様々であることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は、古くからの住宅地域であり、また近隣地域等に賃貸住宅が存せず、貸家需要が見込めない地域であることから収益価格の試算を断念した。したがって、市場での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとお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	標準化補正	
	標準地番号 加西 - 5					8,640	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 -5.0 交通 +2.0 環境 +110.0 行政 -20.0 その他 0.0
(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	
	加東（県） - 6					8,640	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 +5.0 交通 -2.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市中心部の土地区画整理地区内に需要が集まる傾向にあり利便性の低い農家集落地域などの地価は弱含みで推移している。				
	前年標準価格 8,700 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動は認められない。市の中心部から離れた住宅地域であり住民の高齢化等により地価は弱含みで推移している。				
	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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
標準地番号		② 変動率							
公示価格		年間	-0.6 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
加西（県） - 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	6,110,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 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 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	加西市北条町古坂7丁目6番				②地積 (㎡)	108	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 45 m、西 20 m、南 40 m、北 60 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 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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 6 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅 東方 1.3 km	法令規制	2中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は概ね横ばい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		56,600 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	同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町村の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が多く占める。加西市においては人口流出、地場産業の低迷等の影響により、宅地需要は弱い傾向にあるが、当該地域における宅地需要は比較的安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は600万円から700万円程度、新築戸建住宅は1,800万円から2,000万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸物件も散見されるものの、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるので収益価格を試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、比準価格を採用し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	加西 - 3	[ 99.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 89.3 ]	[ 100 ] 100	56,700	街路	0.0	交通	0.0	環境	-7.0	行政
(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	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 67.2 ]	[ 100 ] 100	55,700	交通	0.0	環境	-30.0	行政	0.0	その他	0.0
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、加西市内の宅地需要はやや弱い状態である。									
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。区画整理済みの住宅地域にて、当該地域の宅地需要は安定的に推移している。									
	前年標準価格 56,600 円/㎡		⑤個別的要因		[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		⑥対象基準地の規準価格												
□代表標準地 □標準地		標準地番号												
標準地番号		公示価格												
②変動率		年間	0.0 %	半年間										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,400 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 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	加西市北条町古坂1丁目9番				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	2住居 (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					
	1:1.5	店舗兼住宅 S2	市役所前の低層店舗兼住宅、事務所等が見られる路線商業地域	北東20m県道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 35 m、南 50 m、北 50 m			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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20 m県道	交通施設	北条鉄道北条町駅 南東方 1km	法令規制	2住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	61,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,200 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺市の商業地域である。需要者は地元個人業者を中心に、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。駐車場を多く備えた幹線道路沿いの大型店舗へ顧客が流出する傾向にあり、圏域の人口減少、地域経済の低迷等により商業地の土地需要は依然として低調である。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は市中心部の路線商業地域であるが、低層の店舗兼住宅も見られる地域であり賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性は劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 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 -6.0 交通 +8.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 加西 5-1	[ 99.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.5 ]	[ 100 ] 100	59,100					
(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 -6.0 交通 0.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	小野（県） 5-1	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 131.6 ]	[ 100 ] 100	59,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 大型店舗への顧客流出等の影響により、市中心部の既存商業地の地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 59,600 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。県道沿いであり交通量は多いが店舗等の事業用地の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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 -0.3 %	半年間 %								