鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出

倍率種別

加東(県) **-**1 **宅地-1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社地域分析研究所

加米(乐)	1	共単宗	兵庫第5分科会	氏名	个别庄媪足工	开上	Hì
加東(県)	— 1	丘庫旧	丘庫第5分科会	丘夕	不動産鑑定士	# L #	בח

鑑定評価額 5,240,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 28,500 円/m^{*} 1 基本的事項 (6)路線価 [平成 31年 1月] 23,000 円/㎡ (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 2日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 元年 6月 18日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定	平価額の決定	の理由の	の要旨														
(1)		在及び地番3 住居表示」等		加東市上	:中字高	5町25犁	§15						②地積 (㎡)	i (184	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地	の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路の状	だ況	⑦供給 処理施 設状況		な交通	施設との	(7)	1中専 (60,150) の他)	
		台形 1:1.5	住宅 W2			一般住宅介在する			西3.5	m市道		水道 下水	JR滝! 2km	野			(2 IE)	
(2)	①範	囲	東	30 m. 团	5 4	0 m、南	80	m、il	: (60 m 2	標準	的使用	戸建住?	宅地				
近隣	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口		11.0 m	、 奥征	う 約		.0 m.	規模	į	190	㎡程度	、形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	<i>(</i>)				表準方位 3. 5m		交通		滝野駅 方 2km		法令	1 月	中(60, 15	50)
			事項	1 1 1 1 1				路			施記				規制			
		域要因の 来予測	当該地	域は、ほ た、地価	ぼ成熟水準は	した戸建 、微減ま	住宅地域	或で、5 ばい傾向	也域要因 可で推移	に大きな するもの	上変動に 変動に と予え	まなく、 則する。	今後も野	見在の居	住環境を	維持する	るものとう	予測す
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住	宅地							(4)対象基	. –	台形 方位				0.0
	に 注定評 の 適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			28, 50	00 円/r	n	個別的	安囚					
U.	ノ心ハ		収益還	元法	収	益価格			/	円/r	'n							
			原価法		積	算価格			/	円/r	'n							
			開発法		開	発法によ	る価格		/	円/r	'n							
		特性 特性 格の調整	ている。	当該地。土地は	域は、) 500 進的な	成熟した 万~80 画地規模	市街地原 0万円和 が小さい	周辺の 呈度、 ★ ・ ことが	形成住宅 所築住宅	地域とな は2,0 市場性の	ってい 007 あるま	いるため 万~2, 共同住字	、変化する 3007 	5少なく 5円程度 	の給与所 、需給は が需要の ることが	比較的 中心とを 困難で	安定して排 なっている 	推移し 5。
: :	検証	及び鑑定 の決定の	済合理は、取	的にも戸 引市場に	建住宅 おいて	の賃貸事 より実証	業が成り 的な比り) 立つ ^は 售価格を	ὑ域では ċ採用し	ないため	、収益 評価額	益還元法 質を上記	の適用を	と断念し	た。した。	がって、	本件にお	3いて
(8) 公示価格	見価格	① ■代表標標準地番号		□ 標準 均		時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格内	標準化補正	交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通環境	+5. 0 -1. 0 +26. 0
恰 t		公示価格	37, 400	円/㎡	_	100]	[100 [100		100 131.0	[100 100]	28,	500		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地)\ 	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格 内	1	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地言	*	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100	[100	[_	100	100]				画地 行政 ·の他		行政 その他	
(10) 対 名	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規	1	500円/	′m¹	③ 価	(一)	股的要因]] 加東	市でに	さ、地価	は下落し	している	が、下落口	幅は縮り	小傾向にあ	うる 。
対象基準地の前名標準に	票の権制	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	易合の検	2点(代表 討 □ 標準地		等と同一	-地 格	= 1	或要因]	成熟いる			辺の既成	找住宅地	域として	需給は」	比較的安定	 置して
の領	手 ハ	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡	安 因 の	[個:	引的要因	1] 個別	的要因	因に変動	はない。					
		②変動率	年間	-0.3 %	半年間]	%											

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出 加東 (県) - 2 字地-1

					加米 (州)	4	-626
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定			
加東(県) -2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三﨑 正義			印

鑑定評価額 4,710,000 円 1 m³当たりの価格 37,400 円/m³

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		30,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	監定評価の条件		20(0		Щ												
ı i	監定評価額の決定 ①所在及び地番3			L , 그는 , 나는, . !	山399番	. 1 /						②地積		196	@:+	令上の規制	山华
,	「住居表示」等		加果巾包	正子 室 □	4399番	14						②地傾 (m³)	(126	9法	市上の規模	刊寺
基 準 地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 <i>の</i> 状況	土地の	利用の	⑥接面	直路の状	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(その	1住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W 2			一般住宅 等が混在 宅地域	E、アパ Eする既	ート 成住	北5.4	m市道		水道 下水	JR社 3.1km	叮			, , ,	
	①範囲	東 1	40 m、₫	5 (50 m、南	70	m、北	: 12	20 m 2	標準	的使用	低層住宅	三地				
近隣	③標準的画地の研	形状等	間口:	約	11.0 m,	奥行	約	11	.0 m.	規模	ţ	120	㎡程度、	形状	ほぼ正	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	: 1			街	基準方位 5. 4 m		交通	東方	社町駅 3.1km		法令	1 住	居(60, 20	0)
		事項					路			施計	殳			規制			
	⑤地域要因の 将来予測		或は、一 あると予		、アパー	ト等が清	在する	既成住	宅地域で、	、今後	後も現状	のまま推	食材する で	ものと思	われる。	地価は、	安定
(3) 最	:有効使用の判定	低層住宅	宅地							(4)対象基 個別的		方位				0.0
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比	準価格			37, 40	00 円/m	า๋		女囚					
• ,	X2713	収益還	元法	収	益価格			/	円/m	า้							
		原価法		積	算価格			/	円/m	า๋							
		開発法		開	発法による	る価格			円/m	า้							
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 曲	400〕 当該地域 とから、	万円から 或貨 域 域 域 域 域 域 は 、 収 営 数 は 、 に 、 に 、 に が に に に に に に に に に に に に に	800 益性よ 上合理 定評価	い成熟した 万円程度、 りも居住の においていな ないで ないで はないで	新築戸 の快適性 主宅の想 よ、収益	を 建は 2 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	2,00 更性が重 対難であ は試算せ	0万円かり視される(り、また)ず、代表	ら 2 , 住 客 注 経 漢 準 り	500 地域であ 合理的に 也からの	万円程度 り、自己 り 戸建住宅 の価格変動	での物件を	が需要の	中心とた が中心で	よっている である。画	。 i地規
(8) 公 規	① ■代表標		標準地			3標準(補正	Ł (4)		⑤個別的 要因の	6	対象基準 の規準値	準地	*#		0.0 地	街路 交通	0.0
示準価と	格	加	東 -	2		邢皿		較	比較		(円/	m [*]) 訳	化 3		0.0 <mark>域</mark> 0.0 因	環境	0.0
公示価格を した	公示価格	37 400	円/mi	_	100]	100 Γ 100	-1 [-	100	[100 100]		400	正 i	行政	0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準		-			3標準(補正	اد (4)± آو	地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格 少	標準化補	封路 交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	
地討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î	100	[100	_ _] [_	100	100]			1	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象基	①-1対象基準 ■継続 前年標準価: の①-2基準地/ 点)である ¹	□新規 格 が共通地] 37, [,] !点(代表	400 円 / 長標準地		③ 価 地 格 彩		股的要因 或要因〕	お不動	動産で 中心部	お記は底 部に近い	・堅く推移 ・成熟した	8してい <i>。</i> - 住宅地均	5.		ぎの良い地 地域の宅地	
対象基準地の前年標準価格等か	前 ■代表標準 標準地番号 公示価格	基地	標準地 加東		- 2 円∕㎡	が成要因の	[個別	或要因] 引的要因				i向にある iはない。) ₀				
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	0.09	%											

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出

						加果 (県)	- o	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定			
加東(県)	- 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三﨑 正義			印

鑑定評価額 6,160,000 円 1 m³当たりの価格 8,800 円/m³

其		

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(A) chul-m+ c	A-1	/E) /正比 o 1手 #E		線	路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[平成 31年 1月]	円/m ²

(0)	严 人口	十一の末十	文地で	しての延足	計画													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨									-					
(1) 基	O	f在及び地番並 「住居表示」等		加東市下鴨川	字長畑12	21番						②地積 (㎡)	(700)	⑨法⁴	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	(5)周辺(状況	の土地の和	削用の	⑥接面	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況	通施設と <i>σ.</i> 兄		(その	都計外	
		1:1.5	住宅 W2			ハに農家住 する農村は		南西8㎡	県道		水道 下水	JR社 15.9km	IJ.			県立	:公(普i 災害警戒	通) 区域
(2)	① 範	通	東 18	30 m、西	105 m、南	105 r	n、北	. 11	0 m ②標	建	り使用	戸建住年	芒地		1			
近	3標	 『準的画地の 』	沙状等	間口 約	22.0 m	、 奥行	約	32.	0 m,	規模		700	㎡程	度、形物	犬 ほ	ぼ整	形	
近隣地域	<u>a</u>)#	域的特性	特記	特にない			±ī 8	3 m県道		交通	JЯ	社町駅		法令			都計外	
域	٠-٠	3-9% H 3 J 31 I T									北東	方 15.91	ΚM		-		公(普通 《害警戒	
			事項	1		į	各			施設				規制	J :			
		!域要因の 来予測		成は、県道沿 ると予測する		宅が散在	する農	ł村地域 [*]	で、今後も	現状	のまま	推移する	らもの	と思われる	5。 坩	也価は	., pp	下落傾
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地						(4)	対象基個別的	. – .	ない					
	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			8,80	0 円∕㎡		凹刀リロソ	女囚						
	ノ旭 ハ.	1	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/mi									
		特性	多くを占く、取引	合圏は、概ね らめる。旧来 にも個別性	からの農家 が強く、需	住宅地域要の中心	で地縁となる	的選好(規模、f	性が強く住 価格帯は把	:環境 !握し	iもやや づらい	劣り、需状況にあ	ラる。	弱いと思	斗する	5。取	3月自体为	が少な
語	·検証	1倍の調金 E及び鑑定 種の決定の	当該地場ら遠い農鑑定評価	成は、収益性 農家住宅を中 面においては E的な比準価	よりも店住 心とする住 収益価格 格をもって	の快週性宅地域では試算せ、鑑定評	、利度 、近隣 が、標価 価額を	性が単作 様地域等に 準地及で 上記のi	祝される任 に賃貸住宅 び指定基準 通り決定し	北京が地と	域であ 在せず の検討	り、日に、貸家需を踏まえ	要を表現	目的の取り 想定する、 実の市場り	ことが生を反	を配置を表現する	である。 なため、 る事例。	駅が 本件 より求
(8)	B /#	① □代表標	準地	標準地	②時点	③標準化	-		⑤個別的		対象基準 D規準価	地(7)	標準	街路	0.0	地域	街路	-4.0
公示	兄 1四 【 格	標準地番号	加	東 - 7	修 正	補正		因の比 較	要因の 比較	"	ノ祝年1世 (円/r	<u>N</u>	標準化補	交通 環境	0.0	域要因	交通 環境	+1.0
性に	見 価格 11 1.11		/JII/	来 -1				#X	比拟		(口/1	11)	揺	^{块块} 画地	0.0		^{環境} 行政	+42. 0 0. 0
を 1	Ξ.	公示価格	10 000	∏	[99.2] 100	100	, _[-	100	[100] 100		8.	790		行政	0.0		その他	0.0
(9)				円/m [*]		[100		137.7]		@.1				その他	0.0		4-06	
指力)\	① 指定基準	地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	_	地域要 Bの比	⑤個別的 要因の		対象基準 D比準価	略型	標準化補	街路 交通	0.0	+ -t	街路 交通	-2. 0 +1. 0
定基	D	力	『東(県)	- 6		11111111		交	比較		(円/r	が フ 内 ポ) 訳	化補	環境	0.0	要因	環境	+47. 0
指定基準地	矣 t	*****	t :# 11k o 1	TT +47	F 00 F 1	100		100	F 100]				Ē	画地	0.0		行政	0.0
, C	,	前年指定基	§华地の1 13,000		[98.5] 100	[100	- ا ۱	100 145. 5]	100		8,	800		行政	0.0		その他	0.0
		①-1対象基準				100		设的要因		緩や	かた同	復が続い		その他 るものの、	0.0 加東		おいても	、郊外
(10)		■継続	新規			3	L 13	X412E						では不動				
対象数	 ら	前年標準価格		8, 900 F		価 刻	2											
基準	た検	①-2基準地が 点) である場	が共通地 場合の検	点(代表標準 討	地等と同一	-地 格 勇 形 北	加[地域 と	或要因]			農家住 は弱い		往環	境がややタ	岩り、	当該	地域の写	色地に
地位	各	代表標準	-	標準地		-地 格形成要因	t		. , 3		• *							
対象基準地の前	f)\	標準地番号	tr		_ □ / ~²	因の	[個別	削的要因] 個別的	要因	に変動	はない。						
		公示価格		-1 1 0% 坐 名		0/6												

別記	様式	第 6			鑑定	?評個	書	(令:	和元	年	地佰	田部	(査)			ţ	令 加東(県		年 7月 8日 一 4	∃ 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会	名業	者名	株式	会社に	いそや	不動産銀	監定所					
	7	加東(県)		- 4	兵庫	車 県	兵庫第	第5分科	会	名	不動	産鑑	定士	井本	: 季(申				印
鑑定	評価	i額					5, 0	60,000	円 1	1 ㎡当	たりの	り価格	<u></u>						22, 000	円/㎡
1	基本區	的事項	I																	
(1)	価格田	寺点	f	和 元年	7月 1	目 (4)鑑定計	平価日		令	和 元年	年 7月	月 4日	一路	[平成 路線 個		1月] 佐 亥		18, 000	
(2)	実地詞	調査日	令	和 元年	6月 28	:日 (5) 価格の)種類		正常	価格			線		』 入 は 率種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	L 価									111	T 1±/	,,			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1)		在及び地番		加東市新	和字個	§瀬 5 4	番2							②地科		2	30	9	法令上の	見制等
基準	_	「住居表示」		0 TH TO			7 0 + 44	O #1 111	○	- \ - \-	7 14 12 1	_	Э.Ш.«∧	(m²)		`Z +/- =	-n. ı)	1 中専	Ĩ.
地	3形	⁄ 状	4 敷地	の利用の	現况	状況	2の土地の	ク 利用	の 6接	田 担	子の状況		⑦供給 処理施		_そ な父 fの状		没との		(60, 200	
													設状況					(-)	その他)	
		1.5:1	住宅 W 2			一般住	E宅の中に	こアパ h ス仕	東4mī				水道 下水	JR滝	野				(60, 160	0)
		1. 0.1	W 2			宅地域	t t	10.91T					1 //\	1. IKIII						
(2)	①範	5囲	東	30 m、世	t 9	25 m、 ī	玄 :	50 m.	dł:	90 m	② 	亜進 化	り使用	低層住	字批					
		ュー 『準的画地の 』		1		20.0 r		行 約		2.5 n		規模			m ² 和	建度、	形状	長力	 i形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	· V \			街	基準方位4m †			交通	JR	滝野駅			法令	1	中専(60,	160)
坦			事項					路	4111	1,75		施設	1	1.1km			規制			
	- · ·					n + > -				1113-4-			 		1.1.1.4	_ , , , ,			- //	
	(5)地	2域要因の 子来予測	一般任务	毛を甲心 或で、地	に共同が域に影響	侄毛も! 響を与;	見られる えるよう	任宅地 な積極	型域で加古 返的な要因	川流はな	収 沿 移 く 今 後	きにあ	ること 以を維	から洪	水被害ものと	子 子 刊	も取られ	れてい	いる。街路	余件が
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地								(4)	対象基	準地の	方位	江				+1.
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			22, 0	00 P	9∕m²		個別的	要因						
0	り適用	i	収益還	元法	収	益価格			10, 4	00 P	¶∕m [*]									
			原価法		積	算価格			/	P	9∕m²									
			開発法				よる価格				9∕m²									
(6) ਜੋ	5場の)特性	転入は	少数であ	る。国	道背後の	の集落色	の残る	5既成住宅	地域	内にあ	り、	河川に	近く閉	塞感か	うあり	、街路	条件も	らめ、圏外 ら劣ること うことから	から需
				週で価格 となる価						くロソク虫	v '⊥(⊂	- 以り	日147/	少なく	、以与	尹	も稼べ	じめる	0 - 2 11 10	、而安
(7) 訂	式算価 ・検証	i格の調整 E及び鑑定	水準がみ	形成され	ていな	い。従~	って、規	節性カ	うら主に自	用目	的で成	統し	た取引	事例に	よりオ	えめた	なり、 比準価	土地信 格を重	価格に見合 重視し、収	·う賃料 益価格
副	平価額 里由	の決定の	を斟酌	し、更に	標準地	及び指定	定基準地	との検	討を踏ま	え、	鑑定評	「価額	を上記	の通り	決定し	た。				
(8)	B /#	① □代表標	摩準地	標準均		時 点	3標準	-	④地域要		別的	⑥ 対	対象基準	集地 🥱	標			0.0		
公示価格を	見価	標準地番号	±π	東 -		修正	補正		因の比 較		因の 対	0	の規準値	<u>. </u>	標準化補			0.0 5 0.0 5	ッ 交通 要 環境	
個と	1		///					_					(1.1)	1117	正	-		0.0	A 块场 行政	
21	Ξ	公示価格	33, 700	円/mi	. -	99. 7	$\begin{bmatrix} & 100 \\ 100 \end{bmatrix}$		100 Γ 154. 1	I -	01.0]		22,	000				0.0	その他	0.
(9)		① 指定基準				時 点	3標準	-	4)地域要	-	別的	€	対象基準	進地 _	標	その	-	0. 0 ±	也 街路	+3.
指定基準地)\ 		加東 (県) - ;		修正	補正		因の比	要	因の		D比準值	西格 ク	標準化補	交	通	0.0 t	或 交通	i -4.
基準	り 食		M /K ()K		2				較	比	較		(円/	m [*]) 訴	補正	-		0. 0 0. 0	豆 環境 行政	
地言	†	前年指定基			, -	100	·		100		1.0]		21	900		行	政	0.0	その他	
		①-1対象基準	37,400	円/mi :計		100	[100		[172.1] 一般的要因		00 N	- 臣文 書展			レルナ	その _{まま} 。	-	0.0 結計41.0	つ分譲地の	電面/+
(10)		継続	新規				(3		収収安区		人口に あるが られる	郊外	に推移 の住宅	地は弱	い。乾	は線道	お沿い路沿い	西地の に全国	対議地の国展開の店	無安は舗も見
対象数	手らの	前年標準価		·	200円/		佃	变	<u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>				ᇑᅩᄼ	• - 111. 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	40 = °	. 10	Lila-√=1 -1~	DIA -	、 ナマロッ	als de s
対象基準地の前	票検討	①-2基準地 点)である ¹	易合の検	討		守て问	一地格形成	,	也域要因]		国迫背 閉塞感	後のあ	成成任 る地域	宅地域で、需	ツにあ 要は弱	oり、 弱含み	地核者 で推移	以外0 。)交通量が	ツない
地内の	各	代表標準標準地番号	基地	標準地	1	_	要	ì		_										
前力)\	保华地番号 公示価村	各			_ 円/㎡	1	5 [1	固別的要因	图]	東向き	の住	宅地で	、個別	的要因	に変	動はな	۱,°		

公示価格

年間

②変動率

円/㎡

-0.9% 半年間

公示価格

②変動率 年間 -0.5% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出

加東(県) **-**5 **宅地-1** 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㈱

	j	加東(県)		- 5	兵	車県	兵	庫第5分	科会	氏	;名	不動	産鑑別	定士	三浦如	青和					印
鑑力	≧評価	i額			•		10	0, 100, 0	00 F	1	m³当た	- <i>り</i> の	D価格						4	2,300 F	¶∕m ⁱ
1	基本总	的事項		•											•						
(1)	価格	 時点	ŕ	予和 元年	三 7月 1	1日	(4)鑑	定評価日	3		令和	元年	年 7月	4日	路	平成 31			;	33, 000 I	
(2)	実地記	調査日	ŕ	介和 元年	三 7月 1	1日	(5) 価	格の種類	Ą		正常価	格			線路	操価又 倍率科		*		fi	<u> </u>
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		加東市	下滝野 2	2丁目	6 7番	2							②地積 (㎡)	(239)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の土	地の利	用の	⑥接面	可道路 <i>(</i>	の状況	久	7供給 処理施 役状況	⑧主要 接近	な交通がの状況	施設と	: O	(2)	2中専 (60, 200) の他)	
		1:1.5	住宅 LS2			が見	住宅、 られる た住宅	共同住宅 区画整怨 地域	老然	南東61	m市道		7	水道 下水	JR滝野 480m				(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	グ(匹)	
(2)	① 範	5囲	東	80 m.	西 :	50 m.	南	60 m	、北	7	70 m	②棋	票準的	使用	戸建住宅	三地					
近際	3標	撃 準的画地の刑	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	20.	.0 m		規模		240	㎡程度	, J	杉状	長方形	<i>(</i> ;	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 . 0 m			交通	J Ri	竜野駅 方 480m		注	令	2 中	専(60, 2	00)
-24			事項					路					施設	用四) 400III		規	制			
		対要因の 子来予測	一般住宅	- 宅等が見 地域経済	られる の状況	区画整 より	然とし	 」た住宅 ま下落値	地域向で	で、周	囲には	未利	用地が	<u>:</u> も見らね	れるが今	後は有	効利月	目が進	むもの)と予測	する。
(3) 晶		使用の判定	戸建住:		*>-////		- д шит	5 T TU 15	.11.1	11119	2012				進地の	方位					+2.0
		呼価の手法			E H	進価格	ξ.			49.30	00 円.	/m²		個別的	. –						
	適用		収益還			益価格	-			/2, 50		∕ ''' ∕ mً									
			原価法																		
						算価格	-	π+42				∕mื ∕mื									
(0) -	LID 0	alah ka	開発法			発法に				m/, 1-t				w z -		. > > > 1/1		a. A= Tat			- 1)
(б) г	り場の)特性	どで、 に対し	給圏は、 圏域外か ては一定 新築戸建	らの需の需要	要者はが認め	ほぼり られる	見られな るが、需	い。 要は	ここ数 総じて	の任宅年、加野舎み	地域であ	に及る i内にi oる。i	ふ。需要 おいて 市場の「	要者の中 複数の中 中心価格	心は地 小規模 帯は、	元にり 戸建り 土地に	他稼性 開発が よ80	を有る 見られ 0~:	トる者がり い、それり し,000	まとん ら物件 O 万円
Ē	∙検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	また画	規模よ	り経済	性ある	共同信	宇宇の想	定は	非現実	的であ	ろた	かね ²	益価格は	は試算し	ない。	快滴	半等を	重視で	収益性/ ける住宅/ いること。	地域と
(8) 対対 (8) おります (8) 対対	見価集格	① 【代表標標準地番号		■標準1 東 -	也 ② 5	時 点 修 正		漂準化 補正	_	地域要 国の比 交	⑤個別 要团 比朝	回の	の	象基準 規準価 (円/n	格内	準化補品	街路 交通 環境	0.	0 0 0 0 0 0 0 0 0	街路 交通 環境	0. 0 -8. 0 +20. 0
格 (を)		公示価格	45, 600	円/m		99. 8 100	- -	100 100]		100 10.4]	[102 10			42, 0	000		画地 行政 の他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	ָּהְי הַ	① 指定基準	地番号 叩東(県	.) –		時 点修 正		漂準化 補正	_	域要	⑤個別 要因 比東	団の	の	象基準 比準価 (円/n	格内	準 化 補	街路 交通 環境	0.	0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 -11. 0 +3. 0
準地	矣 寸	前年指定基	基準地の 37,400		_	100	_ _	100 100]		100 90.8]	[102 10			42, 0	000		画地 行政 の他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対象基準地の前	年票集 番	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが ○代表標準	□新規格 が共通地 場合の検	見 42, 2点(代表	500 円/ 長標準地		司一地	③ 価格形成		的要因 [要因]	無地	要減収要	関等もを 要因にな	相俟っ` 特別な③	地域経動で、地域を動は見て、変動は見て	済は低」産市場	迷し、は依然	高齢 然停滞	 化社会 傾向っ	さの進展してある。 である。 とでには3	
の質)\ 是	標準地番号	攵			- 	o ²	要因の	[個別	的要因]] 個	別的	J要因(に変動に	はない。						

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出 hn 古 (旧)

					加果 (県)	- 0	七地「
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㈱		
加東(県)	- 6	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 4,740,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,800 円/m^{*} 1 基本的事項 円/m^² 「平成 31年 1月] (1) 価格時点 (4)鑑定評価日 令和 元年 7月 4日 令和 元年 7月 1日 路 路線価又は倍率 路線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 元年 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) ①所在及び地番並びに 加東市吉井字カド262番9 ②地積 370 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 基淮 (都) ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北東7.5m市道 中規模住宅を中心に、店舗等も見られる 住宅 W2 水道 神戸雷鉄小野 1 5:1 12. 8km 下水 既成住宅地域 ①範囲 東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 $40 \, \mathrm{m}$ 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 紒 16.0 m, 規模 400 m2程度. 形状 ほぼ長方形 特にない 5m市道 地 神戸電鉄小野駅 北東方 12.8km (都)(60,200) 街 法令 4. 地域的特性 特記 交通 事項 施設 規制 路 当該地域は中規模住宅が中心の既成住宅地域であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷により、依然として下落傾向で推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 12,800 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 四/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、加東市内の既成住宅地域を主として周辺市の既成住宅地域に及ぶ。需要者の中心は地元に地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。中規模住宅が多い既成住宅地域で新規の住宅開発は無く、建て替え需要が中心となり、ここ数年不動産の動きは少ない。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地は概ね300~700万円 (6)市場の特性 程度である。 自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域 は中心部から離れた既成住宅地域で、一般向け賃貸住宅は皆無であるため収益価格を求めることはできなかった。従って取 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ことより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の なお標準地とは均衡を得ていると判断した ⑥対象基準地 の規準価格 標準地 標準 ① 代表標準地 2 時 点 3標準化 4)地域要 5個別的 街路 街路 0.0地 -2.0⑦内訳 出準とした 価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 0.0 化補 示価格を 要因 環境 0.0 環境 加東 - 7 較 比較 (円/m²) -3 0īF 画地 0.0 行政 0.0 [99.2] 公示価格 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 12,700 12.200 **円/㎡** 100 [100] [95.1] 100 その他 0.0(9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 因の比 要因の 交通 交通 修正 補正 下化補 訳 環境 環境 較 比較 (円/m²) 因 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^² 100 100 その他 近時の経済情勢下、地域経済は低迷し、高齢化社会の進展に伴う 需要減等も相俟って、不動産市場及び地価に回復の兆しは見られ ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] (3)

(10); 対象基準地の前 年標準価格等か ŏ

継続 新規

前年標準価格 13,000 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

代表標準地 標準地

標準地番号 円/m² 公示価格 -1.5% 半年間 ②変動率 年間

変動状況 [地域要因]

価

||格形成|

要因の

%

古くからの既成住宅地域であり、需要を喚起すは見られず、地価は下落傾向で推移している。 需要を喚起するような変動要因

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出

						加果 (景)	<u> </u>	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定			
加東(県)	- 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三﨑 正義			印

鑑定評価額 3,640,000 円 1 m³当たりの価格 10,300 円/m³

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) 中地田木口	A== = = 0.00 0.00	(厂) /开地 の 迁	一类/亚梅	禄	路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[平成 31年 1月]	
(4) (111-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-	A 5	(A) ASS	^ ~	(6)	[亚子 01年 1月]	⊞∕mí

(3) 銀	監定評価の条件	更地とし	しての鑑定	評価											
2 1	監定評価額の決定	の理由の要	更旨												
(' /	①所在及び地番引 「住居表示」等		東市秋津学	ニキヨノ沢9	921番1					②地積 (㎡)	(353	⑨法 °	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地の	利用の現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	の土地の利用	月の ⑥接面	面道路の状況	処	供給理施 状況		な交通施 の状況	設との	(その	(都) (60, 200))他)	
	2:1	住宅 W2		店舗も見	主宅のほか、 見られる県道 死成住宅地域	鱼	県道、東側道	/1		JR相里 3.7km	F				
(2)	①範囲	東 100	m、西	100 m、南	30 m,	北	30 m ②相	票準的係	使用 月	⋾建住宅	三地				
近隣	③標準的画地の刑	杉状等 間	引口 約	24.0 m	、 奥行 糸	約 15	i.0 m.	規模	1	360	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
+44-	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	7m県違		交通施設		目野駅 ₹ 8.7km	1	法令規制	(都	(60, 20	0)
		尹炽			LD.			心改				がいい			
	⑤地域要因の 将来予測			住宅のほか にあると予	店舗も見られ 測する。	れる県道沿	いの既成住	三宅地域	え で、≦	冷後も現		推移す	るものと	思われる	5。地
		戸建住宅均						個	対象基準 ■別的要	_	角地				0.0
	定評価の手法 適用	取引事例.		比準価格		10, 3	00 円/㎡								
		収益還元	法	収益価格			円/m²								
		原価法		積算価格			円/m²								
		開発法		開発法によ	る価格	/	円/㎡								
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	を占く、当該最下には、当時では、当時では、	農家住宅 引にも個別 な、遠い ない ない ない ない ない ない ない ない ない はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい	も見られる、 性が りもらのは よから価格	その周辺市地 のアステートの では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	域で高齢化 と	どの進行、地域、価格帯に ででは、価格帯に ででは、一般では、一般では、地域では、地域では、地域では、地域では、地域では、地域では、地域では、地域	地縁性の は把握し 宅地域 これを に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	強づ でせい しょく しょく しょく かんしょう かんしょう しょう しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしゅう しゅうしゅうしゅう しゅうしゅう しゅう	い状況に	需要は弱いある。	いと思	料する。	取引自体	本が少
(8)	① ■代表標 記 価 標準地番号	準地 加東	標準地 -6	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	の規	象基準: 規準価: 円/m	格内	準 化補 環	通 環	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-3. 0 -1. 0 +32. 0
		13,000 [円/m²	[98.5] 100	[100]	100 [126. 8]	100]		10, 3	00	— <u>m</u>	ī政	-2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	- 6	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	のと	象基準: 北準価: 円/m	格内	準 対 環	通 環	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 -1. 0 +27. 0
地討			格 円/㎡	[98.5]	[100]	100 [124. 5]	[100]		10, 3	00		ī政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準 ● 一	□新規 格 が共通地点 場合の検討	10, 400 P (代表標準		③	一般的要团 地域要因]	の既成	往宅地	地域では 巨宅等も	は不動産 っ混在す	ているも 市況は低 る既成住	迷して	いる。		
地の前か	五水川山	各	.0% 半年	- 円/㎡ :問	安田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	個別的要因		要因に	こ変動に	はない。					
	⊕ 久 为 ⊤	, (H) I	. 9 /6 1 7	1-1											

別訂	2様式	第 6			鑑定	評価	書	(令和	口 元	: 年:	地個	5調	査)			;	令 加東(県		年 7月 一 8		提出 :地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会名	業	者名	株式	会社い	マやオ	下動産	鑑定	所					
	j	加東(県)		- 8	兵庫		兵庫第	第5分科会	È E	氏名	不動	産鑑に	定士	井々	本 2	季伸					印
鑑品	E評価	額					4, 80	50, 000	円	1 ㎡当	たりの	D価格							19, 300) 円]/m²
1	基本的	的事項		II.																	
(1)	価格	寺点	令	和 元年	7月 1	日 (4)鑑定評	[価日		令和	和 元年	年 7月	4日	(6) 路		成 31年				F	∃∕m³
(2)	実地記	周査日	令 和	和 元年	6月 28	⊟ (5) 価格σ)種類		正常	価格			路線価		は一大は			1.	1 倍	j ———
							/ 100 100 100	12790						Щ		倍率種類	別				
		平価の条件		しての	鑑定評价	<u>曲</u>															
(1)	_	評価額の決定 f在及び地番s			\$字中質	5794 1								②地	積	9	252	(q	法令上	の担急	 制等
		住居表示」等	-	77H 7K 1 1 A	1 · [· Δ/.)	# 2							(m²		()	//Z 1	J /JE1	דיי ניון
基準地	3形	* 状	④敷地 (の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	の利用の	6接	面道路	の状況	処	分供給 业理施 设状況			交通施 状況	設との		(者 (60,		
		1:1.5	住宅LS2			道路沿のほか)る住宅:	店舗もり	 股住宅 見られ	東7m	市道			k道 F水	J R村 11. 9k				(-	その他)		
(2)	①範		東	40 m、∄	5 3	0 m、南	ī 5	0 m、i	<u> </u>	100 m	②模	票準的	使用	戸建住	主宅均	也					
		ー 『準的画地の刑		間口:	 約	13.0 m	·	 行 約	19	9.0 n		規模		25	50 n	 f程度、	形状	長力	5形		
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	· V \			街	7 m市i	道		交通	JR	相野駅	7		法令		(都)(60	, 200))
以			事項					路				施設) 用四	方 11.	9km		規制				
				1									 								
	⑤地 将	!域要因の i来予測	一般住宅するもの			見られる	住宅地	域で、	今後も理	見状を約	維持す	-るもo	のと判	断する	5。 <i>丿</i>	、口の減	沙に伴	い地位	価は弱色	いみて	*推移
(3) {	- 長右効	使用の判定	戸建住宅	≥₩								(4) 5	対象基	進地 σ) 7	よい					
-		価の手法	,	」。 列比較法	. Hr	準価格			10.5	300 F	- / m²	- 41	固別的								
	の適用		収益還			一個加 益価格			/			-									
			原価法			算価格					 ∃∕m [†]	-									
			開発法		開	発法によ	る価格				- ∃∕m²										
(6) ī	市場の	特性	同一需約の表現の表現である価格	見られる 少子高	程度では 齢化に	及び隣接 ある。ま より需要 い状況で	た、南 は長期	山住宅園	引地やヲ	ド神地1	ヹの+	·地区ii	面整備	事業に	こよる	6住宅地	の供給	多禍(の影響や	□批場	操新
	• 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	加東市交が中心で地との格	で土地価	格に見	合った賃	科水準	の把握だ	が困難で	であるフ	ため収	【益還】	元法の	適用に	は断る	いした。	従って	、標	準地及て	は自用が指定	目的 基準
(8) 公示価格	現権格	① □代表標標準地番号	漢準地 加丁加丁	■標準地 東 -		時 点 修 正	③標準補正	_	地域要 因の比 較	_	別的 因の 較	の	象基準 規準価 (円/r	i格 [村並付款	集 交 市 環	通境		域 要 因 ^弱		-2. (0. (-31. (
) <u> </u>	公示価格	13, 000	円/㎡	. -	98.5]	100 [98.	_	100 67. 6		00]		19,	300	-		ī政	2. 0 0. 0 0. 0	イ その	ī政)他	0. (
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号 加東(県)) - :		時 点 修 正	③標準補正	:	地域要 因の比 較	_	別的 因の 較	の	象基準 比準価 (円/r	i格 (予 为訳	集 交 環	∑通 環境	0.0	域 要 因 ^弱	路通境	-2. (+3. (+90. (
地	र्ने		37, 400	円/mi		100]	[100] [100 191.8] 1	00]		19,			ー 行 その	i政)他	0. 0 0. 0 0. 0	その		0.
(10)	ΞÀ	①-1対象基準 継続 前年標準価率	新規		800 円 ⁄	′m³	3		般的要[ž		郊外の							の分譲地 国展開の		

対象基準地の前年標準価格等からの検討 代表標準地

標準地番号

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

%

変動 (地域要因) 形状況 要因の [個別的要因

最寄駅から距離があり、需要者は地縁者にほぼ限定され、積極的 な需要は少なく地価は弱含みで推移している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

標準地

公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -2.5% 半年間

別記	様式	第6			鑑为	定評(曲書	亅	(令	和 元	年	地個	山調	査)			h	令 東(東		年 7月 - 9		提出 ≧地−1
		基準地番	·号		拐	出先	j	所属分	分科会	名 業	者名	株式	会社レ	(そや)	不動産鑑	定所	741	1716 (7	117			<u> </u>
	,	加東(県)		- 9	户	庫県	È	4庫第	第5分科	会 5	氏名	不動	産鑑定	定士	井本	季伸	3					印
鑑定	2評価	i額			•			16, 50	00,000	円	1 ㎡当	たりの	D価格							37, 00	0 F	¶∕m [*]
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	令	和 元	年 7月	1日	(4) 銀	監定評	価日		令	和 元年	年 7月	4日	路	平成 8線価				30, 0		┦∕㎡ -
(2)	実地記	調査日	令	和 元年	三 6月 2	28日	(5) 個	価格の	種類		正常	価格			線上路		を種別				任	<u> </u>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	の鑑定詞	平価																
T		評価額の決定																				
(1) 基 準		f在及び地番st 「住居表示」等		加東市	上中3	丁目9	1番						1		②地積 (㎡)	(44	17) (9	法令上		制等
地	3形	状	4敷地(の利用	の現況	⑤周: 状況	辺の:	土地0	り利用の	の ⑥接	面道路	が状況	久	7供給 心理施 设状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との			工 200)	ı
		1:2	工場						i>アパ する地	北東	6m市道	Î		k道 F水	JR滝 1.8km	野				(C 02 E)		
(2)	① 範	囲	東 1	10 m,	西	30 m,	南	10	0 m,	北	80 m	2村	票準的	使用	低層住宅	巨地						
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口 特に		15. 0	m,	奥	行約	30 基準方位	0.0 n		規模	1		㎡程	度、	形状			0 00	0)
地域	④ 地	域的特性	特記	101(⊂-	, T A .				街	<u> 番単刀1</u> 6 m 「			交通	JR 南東	滝野駅 方 1.8k	n		法令		準工(6	0, 200	0)
			事項	1					路				施設					規制				
		2域要因の 子来予測	近隣地域住宅のに							である。	近年、	、周辺	2の商	業施設	の整備に	2件い	住宅は	也への	純化	の過程に	こあり	り戸建
(O) F					天川 注~	七川休々	(こ)日		(1,0)	0			(4)	11 2. #	# ul o	方位						0.0
		使用の判定	低層住宅		· .	1 *# l 1.	-					7	- 1	对家基 固別的	準地の 要因							
	監定計 り適用	⁷ 価の手法]	取引事例			七準価格 収益価格					000 P		_									
			原価法	儿本		大金仙作 責算価格	-			18,0		7∕ ''' 9⁄m²										
			開発法			開発法に	-	価格		/												
(6) T	市場の)特性	転入は生	少数で≀ レして郭	既ねJI ある。 (熟成度 z	R加古川 主工混在 が増加し	線沿 地域 てい	線で大	加東市きく値域であ	及び隣接 を下げた る。した 需要の中	要市の作品を期間	住宅地 もあっ 対象基	対。行うたが、	、周辺 の様な	の路線配 住宅用#	新業地 也以外	域の制の土地	刊便性 地は画:	半を の向. 地規	占め、圏 上等に。 模により	圏外が より、 の 総名	Pらの 近年 頃は異
1	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 fの決定の	成されて	ていない	ハ。従っ	って、規	節性	から	主に自	住工混在 用目的で 、鑑定記	で成約	した耶	2引事	例によ	り求めた	: なり :比準	、土地価格を	也価格を重視	に見っし、「	合う賃制 収益価相	斗水洋 各を甚	単が形 斟酌し、
(8) 公 #	見価	①□代表標	摩準地	標準	地 (2時点	3	標準		4地域要	-	別的		象基準 規準価	地 ⑦	標準	街		0.0	地 1	5路	0.0
示点	集 格 L	標準地番号	加	東	- 5	修正		補正		因の比 較		因の ・較		/元一』 (円/r	. <u>N</u>	標準化補正	交 環 ⁵		0.0	₩ `	交通 環境	+1.0
公示価格を	- - -	公示価格				[99.8	1	100	,	100	Γ 1	00]				芷	画	也	0.0	í	亍政	0.0
.	-	五八四位	45, 600	円/		100	[100		123. 2		00		36,	900		行i その(0.0	₹(の他	0.0
(9) 指 <i>抗</i>	יל	① 指定基準	地番号		(2時 点 修 正	3	標準補正		助域要 因の比	_	別的		象基準 比準価		標準化補	街道交流		0.0	地道。	野路 交通	-1. 0 -2. 0
指定基準地	う の 全	t	加東(県)) –	2	בני פו		1111		較		較		(円/r		化補正	環境	璄		安 因 耳	環境	+4.0
地 記	対	前年指定基		価格 円/I		100	. [100		100		00]		37,	100		画 ⁵ 行i その(攺	0. 0 0. 0 0. 0		テ政 D他	0.0
(10)		①-1対象基準 ■継続	新規			2	l	3	-	-般的要[人口は あるが られる	郊外	に推移の住宅	、高齢化地は弱い	- には進 い。幹	む。『線道』	中心市場沿い	街地に全	の分譲り	也の罪り店舗	唇要は 補も見
対象基準地の前	丰票集団各兵 らの検討	前年標準価 ①-2基準地/ 点)である ^は □代表標準	が共通地 場合の検	点(代			司一封	他 価格形成要因	変 動 [坩 沢	也域要因]	<u>i</u>	幹線道	· 直路背		工の混石 地への約					近隣の闘	各線商	 新業地
前が)\ T	標準地番号	各			- 円/n	n	因の	[個	固別的要[因] 1	個別的	要因	に変動	はない。							

公示価格

年間 -0.5% 半年間

②変動率

円/㎡

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出 加東(県) 5 - 1 **宅地-1**

							加州	(クト)	υ	1	י טייטר
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析	f研究所					
加東(県)	5 - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	井上	基				印

鑑定評価額10,800,000 円1 m³当たりの価格53,400 円/m³

基2		

(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 2日	(6)路		43,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		f在及び地番並 「住居表示」等		加東市社	士字若久	ケ谷17	3 8	番56						②地積 (㎡)	(203)	9法	令上の規	制等
华地	3形	状	4敷均	也の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	犬況	⑦供給 処理施 設状況		な交通 の状況		≥ の	(その	1住居(60,200)	
		1:1	店舗ま S 2	兼住宅		店舗を	中心	低層小 に住宅 心部の	\$	東11.3	m市道		水道下水	J R社時 3.7km	町			(-2.0)	/[[년/	
(2)	①範	囲	東	40 m、i	5	40 m、i	南	65 m	、北	7	5 m	標準	的使用	低層店舗	献住宅	併用地				
近隣	3標	準的画地の 形	/状等	間口	約	14.0 r	n,	奥行	約	15.	0 m.	規模	莫	210	m²程/	度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	2域的特性	特記事項	特にな	(1)			街路	i ! !	1. 3	m市道	交流施	東方	社町駅 3.7km			去令 見制	1住	居(60, 20	00)
		2域要因の 子来予測	当該地 予測す		熟した、地価	:市街地 i水準は、	中心の微洞	既成商	j業地 推移	域で、は	地域要因のと予測	に大	きな変動	はなく、	今後	も現在	の商環	境を維	持するも	ちのと
(3)				請住宅併			. ,,,,,		,,	,			4) 対象基 個別的	-	ない					
	監定評 D適用	福の手法	取引導	事例比較 活	t t	準価格				54, 50	0 円/	mi	נים נית ויים	女囚						
Ŭ	7,000/1	,	収益道	還元法	収	益価格				23, 80	0 円/	m²								
			原価法	L	積	算価格				/	円/	m ²								
			開発活	去	開	発法に	よる個	格		/	円/	m²								
(6) 市	ト場の		当該地続いて	詩給圏は、 地域は、市 おり、商 おも少な	内中心況はや	部を走る	行する ハ状況	旧国道にある	沿いし	の近隣	商業地域 て、需要	のたけや	め、幹線 や弱含み	道路沿りである。	いの大	中規模	商業施	設への	顧客の流	充出が
Ē	検証	E及び鑑定 の決定の	貸市場準とし	「格の査定 場の成熟の 、収益価 ・検討した	程度は 格を関	必ずし 連付け、	も高い 、鑑定	、とはい 評価額	゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚ヺ゙	. 収益	価格はや	はみら	節性に欠	·ける。]	つて.	本件	におい	ては.	比進価格	各を標
(8) 公示価格	現価格と	① ■代表標標準地番号		□標準: 小野 5-)時 点 修 正	_	票準化 輔正	Ø	地域要 因の比 咬	⑤個別的要因の比較	_	対象基準 の規準値 (円/I	格内	標準化補正	街路 交境	0. 0.	0 因	街路 交通 環境	+2. 0 +2. 0 +41. 0
	11.	公示価格	78, 200) 円/m	_ .	100	- 1 _	100	_	100 46. 7	100	_]	53,	300		画地 行政 その他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	\$00.9.	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		票準化 輔正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/I	格 内	標準化補正	街路		地域要因	街路 交環境	
华 1	央 討	前年指定基	基準地の	D価格 円/n	i [100] [–	100	[100	100	_]				画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等いらの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準の表 点)で表標準地が点) 一代表番号 公示無準	画新 各 が共通が 場合のな	規 53, 也点(代表		也等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要因 【要因] 」的要因	旧国施部	道沿	ハの近隣	は下落し 商業地域 出が続い はない。	붛のた≀	め、幹				

令和 元年 7月 8日 提出

		基準地番	号		提	出先	Ē.	所属分科	会名	業	者名	株式	会社	いそや	不動産	鑑定		H > (.	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		<u> </u>
	į	加東(県)		5 - 2	兵	車県	兵	:庫第5分	科会	В	名	不動	産鑑	定士	井ス	*	季伸				印
鑑定	₽評価	額					2	25, 700,	000 F	၂ -	1 ㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>						46, 100	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	4	介和 元年	三7月:	1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和元	年 7月	月 4日	(6) 路		成 31年 線 価又は			37, 000	
(2)	実地記	周査日	令	和 元年	6月 28	8日	(5) 価	i格の種	類		正常	価格			線価	岭	保率種別				倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	_	在及び地番3 住居表示」等		加東市_	上滝野 2	2 3 5	1番								②地 (㎡		5	58	9	法令上の	現制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接ī	面道路	が状況		⑦供給 処理施			な 交通施記 ひ状況	ひとの		近商 (80, 20))
		1.2:1	店舗兼 S4	共同住宅	7	店パが地域	ト、- られる	三のほか 一般住宅 る駅前商	ア等業	南西	3.5m∄	i道		設状況 水道 下水	J R∛ 100m	竜野	:		(₹	この他)	
(2)	①範	.)	東	55 m、 ī	西	70 m.	南	50 n	າ、北		40 m	2 4	票準的	り使用	店舗信	E宅	併用地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	25. 0	m,	奥行	約	22	2.0 n	n.	規模		55	0 r	㎡程度、	形状	: 長方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 6	6.5 n	n市道		交通		滝野駅 方 100			法令	ì	丘商 (80, 2	00)
			事項					路	<u>\$</u>				施設	:				規制	 		
		域要因の 来予測		或は最寄 なく、住						華性 は	は低く	店舗や	事業	所は少	ない。	繁	華性の向	上に寄	与する	ような積	極的な
(3) 揖	是有効	使用の判定	店舗住	宅併用地	l									対象基)	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	<u></u>			47, 0	00 P	¶∕m²		個別的	要因						
0	り適用		収益還	元法	収	.益価格	<u>\$</u>			24, 3	00 P	¶∕mื									
			原価法		積	算価格	<u>\$</u>			/	P	¶∕m [°]									
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	P	9∕m²									
(6) ਜ	市場の	特性	転入は生	少数であ	る。 J に純化	R滝里の過程	予駅の: 最にあ	近郊にんる地域、	立置す である	⁻ るが、 。店舗	店舗や事	や事業 業所等	き所は きへの	は殆ど見)転用を	られな	よりり	事から商	業地と	しての	iめ、圏外 の繁華性は 、取引事	:低く、
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	度は低。	く収益価	格は相	対的に	_信頼	性が劣え	ろもの	ンと判断	r した	、従っ	って、	規範性	:から主	ニにコ	自用目的	で成糸	1した耶)賃貸市場 対引事例に :記の通り	より求
(8) 公示価	規価権という	① □代表標標準地番号		■標準 東 5-)時 点 修 正		標準化補正	Ī	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	⑥\$ Ø	対象基準 D規準値 (円/I	基地 価格 m [°])	7) 万	標準化補正	通	0.0 0.0 要 0.0	也 街路 交通	<u>i</u> −8.0
格 し を <i>f</i>	7.1	公示価格	60, 500	円/m	- 1 -	100	_] [100] [100 130. 9		00]		46,	200		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号 小野(県) 5-		時 点修 正	_	標準化 補正	_	地域要 団の比 交	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/□	基地 西格 m³)	7) 内识	標 準 化 補 環	通	0.0 均 0.0 享 0.0 包	也 街路 交通 豆 環境	i -8.0
準地言	矣 讨	前年指定基		価格 円/m	_ -	100 100	_] [100] []	100 169. 4		00]		46,	200		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) な材料 作品 が	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	──新規格 が共通地 場合の検 単地	祖 46, 点(代 月	400 円 / 長標準地 也		-	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	设的要团 或要因] 则的要团	:	あるれる 寄るれる 寄るれる	が郊外 の 近郊 で 変	の住宅	地は弱するがい地域	い。 ぶ、 が、 で、	, 幹線道 店舗や事	路沿い 業所は	に全国	の分譲地の 国展開の店 Lられず商 Eが多くを	舗も見
			**	-0. 6 %	半年間		%														

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 8日 提出 加東(県) 9 — 1 **字地-1**

						/加木 ()	不り	J	1	-626 1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定					
加東 (県)	9 - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三﨑 正義					印

鑑定評価額 637,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 19,500 円/㎡

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-田木口	△ 50 = 7	(厂) (丌+枚 の・壬・平	工光压热	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(1) Im10 = 0 W	1711 元平 1万 1日		1711 九中 1万 0日	路	吸给压力(+)****	
(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	[平成 31年 1月]	円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	<u></u> の理由σ																								
(1) 基準地		①所在及び地番並びに 加東市河高年 「住居表示」等				字黒石355番20								(32, 66	60	9法	令上の規	制等								
华 地	③形	状	 ④敷地(の利用の現		⑤周辺の土地の利用の 状況			如			⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			との	(その	工専 (60, 200) O他)									
Ĭ		不整形 1:1	工場			大規模工場が建ちずぶ内陸型の工業団地						水道下水	JR社町 1.5km														
(2)	①範	j囲	東 40	00 m、西	150 m	」 50 m、南 320 m、			北 320 m ②標		票準的	的使用	大規模工場地														
近隣	3標	薬準的画地の 飛	形状等 間口 約		200.0	m,	奥行 約		150.	0 m.	m、 規模		30,000	m ^² 程	度、	形状	ほぼ長	ほぼ長方形									
近隣地域	④ 批	域的特性	特記	特にない		街			13m市道			交通 JR社町馬				法令	工具	專(60, 200))								
以			事項								施設		方 1.5kı	n	規制												
		地域要因の 7来予測		当該地域は、大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、今後も現状のま にあると予測する。									推移する	。 5もの	と思わ	れる。	地価に	t、手堅V	傾向								
			大規模コ)対象基個別的		不整	*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, 500			(E4737-5)	У Ш						ļ								
			収益還元法			収益価格				円/m [*]									ļ								
			原価法開発法			積算価格 開発法による価格				円/㎡ 円/㎡																	
(6) 市場の特性			同一需約 た大工場	合圏は、概 湯地域で希 兄にある。	ね兵庫県	内の圏垣	並に存す						は、全国展開の工業事業者等である。整備されく、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづ														
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			かった。	従って、ス	本件鑑定語	るで、近隣地域等におい 件鑑定評価においては 性定評価額を上記の通り			て同種用途の賃貸事例 、標準地との検討を踏 決定した。			巴握が困 え、現実	難なための市場性	¥なため、収益価 ○市場性を反映す		の試算事例よ	は断念せざるを得な り求めた実証的な比		合わな比								
(8) 対示価格を	見価 集格	① 【代表標標準地番号		■標準地 川 9-2	②時 点 修]		標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	標準化補	標 街路 準 交通 化 環境	i 0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	-4. 0 -1. 0 +69. 0								
	וי, ר	公示価格		// · · -	[100			1	100 65. 4	[100]		19,		罡	画地 行政		. 0	行政その他	+3. 0								
(9) 指定基準地	יי ה ה ה	① 指定基準		②時 点	点 ③標準化		4地	域要の比	⑤個別的 要因の 比較	67	対象基準 の比準価 (円/r	格一人	標準化補工	街路 交通 環境	} <u>[</u>	地域要因	街路 交環 環										
	英 寸	前年指定基準地の価格 円/㎡			[100 [100]		1	100	[]				正	画地 行政 その他	ζ		行政 その他									
(10) 対象基準地の	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,400 ①-2基準地が共通地点(代表標点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号) 円/㎡ 準地等と	同一地	③ 価格形成要因	[地域		も立地 大工場 い。	良い地域 或で希少	全回復が続き、企業収益も底堅い。工業地において 地域での需要は手堅く推移している。 命少性もあり、当該地域の宅地に対する需要は手堅															
削え	۱,	公示価格		+0.5 % 	円/	m [*]	$\bar{\sigma}$	[個別]	的要因.	」 個別的	J要达	団に変動	はない。														