

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, 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 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,700 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, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 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 (9,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,000 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 rows and columns. Includes sections for: (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	株式会社ミエコーカンテイ
赤穂（県） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 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 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	56,000 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		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	赤穂市上仮屋北20番12				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 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 30 m、西 40 m、南 40 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 1.1 km	法令規制	1 中専 (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	69,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	7,230 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。既成市街地内にあり画地街路が良好なため比較的需給は安定しているが、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	周辺の土地の利用の状況から、自用目的の取引が中心である。共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、さらに代表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 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 0.0
	標準地番号 赤穂 - 4	[98.7] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [100]	[<u>100</u>] 100	69,800	標準化補正	交通 0.0	交通 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	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		標準化補正	交通 0.0	交通 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動要因の形成要因		[一般的要因] 赤穂市は人口減少、少子高齢化を背景に、不動産市場は総じて低調である。過剰な宅地供給も一因となっている。				
	前年標準価格 71,500 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。				
	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 checked="" 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 赤穂 - 4								
	公示価格 70,700 円/㎡								
	② 変動率	年間 -2.4 %	半年間 -1.3 %						

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,800 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) 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, 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 (12,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 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 price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 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 (4,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,700 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（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 播磨総合鑑定. Includes address: 赤穂（県） -7 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 一色かつみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (37,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 8 major sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Standard 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 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 rows and columns. Includes sections for: (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, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,300 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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.

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
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

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 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]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	赤穂市加里屋中洲3丁目6番				②地積 (㎡)	226	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 40m、北 50m				②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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	15m県道	交通施設	JR播州赤穂駅 南東 740m	法令規制	近商 (80,300)			
	⑤地域要因の将来予測	中心部に立地する既存の商業地域であるが、近年需要の中心は沿道型の大型商業施設に移りつつあり、徐々に商業性は弱まるものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗住宅併用地					(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	77,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
	収益還元法	収益価格	28,900 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	同一需給圏は概ね赤穂市及びその隣接市町の商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者又は中小法人である。周辺の大型商業施設に需要の中心が移り、既成の商業地への需要は減退傾向にあるため、商業用途としての土地需要は弱い。相対的に取引件数が少なく、画地規模や需要者の業種も多様であり、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	近隣地域や周辺類似地域の店舗は自用が中心で、賃貸物件も自用の店舗と併用のものが僅かに認められる程度である。投下資本に見合う収益性が確保されておらず、収益価格は低位に求められ、試算価格の精度は劣る。一方、比準価格は代替競争関係が認められる商業地の取引事例に基づき導かれており、信頼性は高い。よって豊富な取引事例から求めた比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	赤穂 5-2	② 時点修正	[99.4] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	77,500 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		③ 変動状況		[一般的要因] 旧来の商業地と背後の住宅地の価格差は縮まっており、駅周辺や立地の良いところでは、住宅利用を前提とした取引が増えつつある。										
	前年標準価格		78,000 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 小売店舗街は、駐車場を完備した郊外型店舗と競合するため、商業地としての土地需要は低下している。										
	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		■代表標準地 □標準地		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号		赤穂 5-2		⑥ 変動率													
公示価格		77,500 円/㎡		年間		-1.3%		半年間		-0.6%							

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 播磨総合鑑定. Row 1: 赤穂（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 66,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (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. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
赤穂（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 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 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	19,000 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		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	赤穂市加里屋字磯1120番116				②地積 (㎡)	1,000	⑨法令上の規制等	工専 (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				
	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 2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 360 m、南 300 m、北 230 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 34.0 m、規模 1,000 ㎡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	14m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅 南西方 2km	法令規制	工専 (60,200)	
(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	23,500 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である。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	当該地域は自用目的の取引を中心とする地域であり、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。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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 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 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 赤穂 9-1	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [86.2]	[<u>100</u>] 100	23,400	標準化補正			
(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	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/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 沿岸部の工業地域は、業種により実需要が散見されるようになったが、太陽光発電用地などの低利用も見られる。						
	前年標準価格 23,700 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%						