

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for たつの（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,200 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) 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, market conditions, 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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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 detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
たつの（県） - 3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,100 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]	49,000 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	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	たつの市龍野町堂本字天神611番				②地積 (㎡)	170	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		2中専 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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 6m市道	交通施設	J R本竜野駅 南 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	62,100 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	同一需給圏は概ねたつの市内の住宅地域で、需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。J R本竜野駅周辺や富永、堂本地区において宅地開発が行われており宅地需要も比較的堅調で、近年はやや高値での取引も散見される。ただし、街路条件や利便性に劣る既存の住宅地域に対する需要は弱く土地価格水準に格差が生じている。地域における中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500～3,000万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さく、共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。また、取引にあたっては自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり価格決定をするのが一般的である。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関連をも考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規格外の価格を公示価格とした	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 -2.0 交通 +3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの - 2	[ 99.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 90.8 ]	[ 100 ] 100	62,000					
(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 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/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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] 継続する低金利の環境と住宅ローン減税による住宅需要の下支えがあるものの人口減少、高齢化の影響もあり地価は下落傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 周辺の新規分譲地や新たな区画整理地区との比較において選好性は低下している。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		たつの - 4		公示価格		62,100円/㎡						
②変動率		年間	-0.3%	半年間	0.0%							

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 たつの（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 (7,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,200 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
たつの（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	34,000 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	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	たつの市新宮町新宮字池ノ端5 1 9番1 1				②地積 (㎡)	165	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 80 m、西 90 m、南 60 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 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡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 9 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北東 800m	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	方位角地	0.0	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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	同一需給圏は概ねたつの市及び隣接市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。周辺では民間開発業者のミニ開発による宅地供給が見られるものや供給過剰気味で又、少子高齢化、地域経済の低迷等により不動産需要は弱含みである。地域における中心価格帯は、土地は7 0 0万円前後、新築の戸建物件は2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規格外の価格を	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの - 9	[ 98.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.0 ]	[ 101.0 ] 100	42,700				
(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 +4.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの（県） - 3	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 147.8 ]	[ 101.0 ] 100	42,400					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 低金利と住宅ローン減税等による需要の支え効果も存するものの人口減少、少子高齢化の影響もあり地価は継続して下落基調にある。						
	前年標準価格 43,500 円/㎡				[地域要因] 駅周辺の新規分譲地や、区画整理地区との比較において選好性は低下している。						
	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 <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	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -2.5 %	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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,500 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 detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sections for 'Basic Information', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Price Determination Factors'.

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,000 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 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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for たつの（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,700 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 multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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 (たつの (県) -9), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7分科会), 業者名 (熊野不動産鑑定), 氏名 (山本 勇治郎), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,000 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 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1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 multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 of Estimated Prices), (8) 規準とした価格 (Standardized Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year 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, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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 detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', and 'Annual Price Check'.

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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: たつの（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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, 29,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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 of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)

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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,600 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, 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: たつの（県）, -14, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 吉田 勉, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,000 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) 40,000 円/㎡, (9) 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 規格外の価格 (Outlier prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for Tatsuno City, Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,200 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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
たつの（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

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 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 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	36,000 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		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	たつの市龍野町下川原39番15外				②地積 (㎡)	301	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 (80,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 160m、北 70m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 30.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている	街路	5m市道	交通施設	JR本竜野駅 北西 1.1km	法令規制	近商 (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	伝統的建造物群保存地区に指定され、街並みが整備されつつあり、経営者の高齢化による廃業や後継者の無い古民家の安値取引が散見され、地価は弱含みに推移している。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	43,700 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、たつの市及びその近接市町の既成市街地。需要者は同一需給圏内の居住者が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに総額で数百万と廉価なものが見られ、値崩れ感がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くはアーケード商店街であったが、現在では住宅利用が多く、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、指定基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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 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 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
	たつの（県） 5-3	[ 97.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.0 ]	[ 100 ] / 100	43,800					
(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] 経営者の高齢化や後継者不足等から店舗用地の土地需要は弱いが、生活利便性の良い所では住宅地利用が散見されるようになっている。						
	前年標準価格 45,300 円/㎡				[地域要因] 古民家再生による店舗や住居が僅かながら見られるようになった。						
	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 -3.5%	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, 熊野不動産鑑定. Values include たつの（県）, 5-3, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 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, 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 正常価格, 37,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 規準とした価格, (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 regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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 たつの（県） 9-1, 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, 122,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 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) 20,000 円/㎡ 倍, (9) 倍率種別.

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) 年標準価格等の前年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.