

鑑定評価書（令和 2 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 加古川（県） - 1 and 兵庫県 兵庫第 5 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,900 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡.

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 2 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)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） - 2 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (89,800 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple sections: (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) 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 various data points like area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 加古川（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,800 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.

鑑定評価書 (令和 2 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 加古川 (県) -4 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 9日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (120,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 3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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 加古川市加古川町溝之口字九之坪 2 6 1 番 9), (2) 近隣地域 (Area: 東 75m, 西 50m, 南 80m, 北 50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR山陽本線沿線...), (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、収益性よりも居住の快適性...), (8) 公示価格 (加古川 -6, 121,000 円/㎡), (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 (152,000 円/㎡) and 変動率 (年間 +0.7%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和 2 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: 加古川 (県) -5 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 (8,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 16日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (61,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 2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 (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, etc. of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社地域分析研究所. Includes address: 加古川（県） -6 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井上 基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 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 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 7 日), (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (38,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 19 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

Main evaluation table with 10 sections: (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) 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 data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和 2 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, 若杉不動産鑑定. Includes details for 加古川 (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 (62,300 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社地域分析研究所. Includes address: 加古川（県） -8 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井上 基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月7日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (40,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月19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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (加古川市野口町水足字村内1192番), ②地積 (473), ③形状 (1:2.5), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い既成の住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北西4.5m県道), ⑦供給処理施設状況 (水道下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (JR加古川 2.3km), ⑨法令上の規制等 (1住居(60,200), (その他)(60,180))

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東100m, 西120m, 南30m, 北30m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約20.0m, 規模300㎡程度, 形状ほぼ整形), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (当該地域は、成熟した既成住宅地域で、地域要因に大きな変動は見られない。また、地価水準は、微減傾向で推移するものと予測する。)

Table with 4 columns: (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 50,100 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、おおむね加古川市を中心に近隣市町を含む住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域に地縁性を有する者となっており、外部からの参入者はほとんど見られない。また、需要はやや弱含み傾向である。土地は1,000万~2,000万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: 近隣地域は、既成の住宅地域として、賃貸市場がかなり未成熟な地域であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地から検討した価格との均衡を得ている。

Table with 8 columns: (8) ①代表標準地 (加古川 -7), 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 (50,200), ⑦内訳 (街路+1.0, 交通+5.0, 環境+62.0, 画地+2.0, 行政+0.0, その他+0.0)

Table with 8 columns: (9) 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, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), 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), ③価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 加古川市では、おおむね地価の底打ち傾向が見られる。ただし、今後はコロナ感染症の影響により、地価動向に不透明感も漂う。; 地域要因: 既成の住宅地域であり、需要はやや弱含み傾向である。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。), ②変動率 (年間 -0.6%, 半年間 %)



鑑定評価書（令和 2 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, 藤原不動産鑑定. Includes address: 加古川（県） - 9 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 藤原正秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (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) 公示価格とした, (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 location, market characteristics, and price determination.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 規格外の公示価格, (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2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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） -11 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月6日), (6) 路線価又は倍率 (97,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月28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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential 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) 公示価格とした (Official 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's standard prices)

鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 加古川 ( 県 ) - 12 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 73,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 17 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (59,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 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 rows and columns. Includes: (1) 所在地 (加古川市別府町新野辺北町 6 丁目 1 9 番 1), (2) 標準的画地の形状等 (間口 約 10.0 m, 奥行 約 10.0 m), (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 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は山陽電鉄本線及び JR 山陽本線沿線で...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し...), (8) 公示価格 (加古川 - 21, 70,900 円/㎡), (9) 指定基準地 (加古川 ( 県 ) - 7, 62,600 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 73,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 2 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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 加古川（県）, -13, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 若杉 和宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,000 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 78,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 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 2 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 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) 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 2 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, 藤原不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,400 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 61,000 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 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, Comparison), (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 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 78,000 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 sections for: (1) 所在地, (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 2 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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address: 加古川（県） - 17 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 7 日), (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (60,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 29 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 10 sections: (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) 公示価格とした, (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 data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 82,000 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 sections for: (1) 所在地, (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2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, 株式会社地域分析研究所. Includes address: 加古川（県） - 19 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井上 基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,100 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
加古川（県） - 20	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸 印

鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月6日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	加古川市西神吉町宮前字管弦所153番1				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	「調区」(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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 35m、南 60m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡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 7m市道	交通施設 J R宝殿駅 北東方 3km	法令規制 「調区」(60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	加古川市郊外の市街化調整区域内にあり、背後には農地が多く見られる。一般住宅からなる集落地域で大きな変動要因がないことから現状を維持しつつも、地価は緩やかに下落基調で推移するものと予測する。																
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域。集落色が強く、土地利用上の規制もある事から需要者は地縁の先行性のある地元居住者が大部分で、圏外からの転入は少数である。市中心部に見られた景気回復の波及効果は見られず、周辺人口の減少もあり住宅需要は減退傾向で価格水準も下落基調が続いている。取引自体が少なく、画地規模や取引事情が様々であることから、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。												
	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/㎡															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	加古川市郊外の集落地域で、公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	加古川 - 18	②時点修正	[ 99.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 186.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	27,300	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	51,500 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	27,700 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化が進む。加古川駅周辺の住宅、商業地は需要堅調、郊外は弱含み。コロナウイルス感染症の影響に注意を要する。										
	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	-		[地域要因]	市街化調整区域内にあり、最寄駅から距離があり、少子高齢化や人口減少も影響し積極的な需要は少なく、地価は弱含みで推移している。										
②変動率	年間	-1.1%	半年間	%														
③個別的要因	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 21 日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） 3-1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ 印

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 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	加古川市野口町長砂字老丁田 9 4 3 番				②地積 (㎡)	847	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他)
	③形状	④土地の利用の現況	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	山陽電鉄浜の宮 1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 95 m、北 110 m				②標準的使用	分譲住宅地向け宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 4. 5 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮 1km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	現在、田として耕作中であるが、周辺地域では宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	分譲住宅地向け宅地見込地					(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 29,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	控除法	控除後価格 28,700 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は宅地分譲等を目的とする不動産業者である。新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化しておらず、底堅い需要がある。売買される規模等が一定でないことなどから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した規範性が高い価格である。控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格で宅地転換後の価格も検証した。ただし、前提となる宅地開発計画において想定要素を多く含んでおり、相対的に規範性が劣る。よって、実証的で規範性が高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。尚、規準すべき公示価格はない。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	画地	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	行政	交通環境 宅造 行政 その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	【一般的要因】 新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化しておらず、住環境や利便性が優る地域の不動産市場は底堅く推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡			【地域要因】 開発素地としての将来リスク等はあるものの、周辺まで宅地化が進展しつつあり、地価は横ばい傾向。					
② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
年間 0.0 %									

鑑定評価書 (令和 2 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 加古川 ( 県 ) 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 96,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated 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2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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address: 加古川（県） 5-2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格 59,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 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) 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. Includes detailed analysis of location, usage, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所		
加古川（県） 5-3	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	43,700,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月4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	加古川市平岡町新在家字式丁目265番2				②地積 (㎡)	347	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)								
	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 60m、西 35m、南 35m、北 75m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 27.0m、規模 350㎡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	7.8m市道	交通施設	JR東加古川駅南 130m	法令規制	近商 (80,300)			
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗等や事務所ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域である。当面は現状のまま推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(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	130,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
	収益還元法	収益価格	87,500 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	同一需給圏は加古川市を中心に、隣接又は近接する市町内に形成された商業地域。需要者の中心は圏内に地縁を有する法人や個人事業主、一部は全国展開する企業からの需要も見受けられる。コロナ禍等で日本経済は先行き不透明であり地価動向は予断を許さない状況にある。なお、取引自体が少なく、取引規模や取引事情等もまちまちであり、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	比準価格は、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。当該地域は駅前の商業地域であり、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	加古川 5-7	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 146.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	126,000	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 +7.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 +8.0 その他 0.0
	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	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	
(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	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	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	126,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] コロナ禍等で日本経済は先行き不透明である。加古川市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。										
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	加古川 5-4			[地域要因]	駅前の近隣商業地域であり地域要因に格別の変動は見られない。									
②変動率	年間	0.0%	半年間	-0.8%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										



鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川 ( 県 ) 5-4, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 74,000 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) 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) 規格外価格とした, (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 2 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, 藤原不動産鑑定. Includes address: 加古川 ( 県 ) 5 - 5 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 藤原正秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (61,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 58,000 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 price)

鑑定評価書（令和2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)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加古川（県） 5-6 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 233,000 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 185,000 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 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. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和 2 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 加古川 (県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,200 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 38,000 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 10 sections: (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) 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 data on location, area, usage, and price adjustments.

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	
加古川（県） 9-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫	印

鑑定評価額	100,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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	加古川市別府町港町8番				②地積 (㎡)	3,255	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		工業 (60,200) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	中小工場用地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡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	2.2 m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅 南方 1.2 km	法令規制	工業 (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場や倉庫等が建ち並ぶ工業地域で、大半の画地が有効利用され、新たに事業所等が進出する余地は殆どなく、当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く推移するものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	中小工場用地					(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	30,800 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	同一需給圏は加古川市を含む東播磨を中心に、兵庫県南部の各市町内に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した大企業に概ね限定され、立地や規模等によっては投資法人からの需要も散見される。圏内の工業団地等では空区画が殆どなくなってきており、需要の鋒先は他圏域に向かいやすく、既存の工業地域での取引自体は低調である。散見される取引の規模や事情は様々であるため、売買の中心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	自用を主体とする工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められた比準価格をもって、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 <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 0.0	交通 0.0	環境 +46.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 加古川 9-1	公示価格 45,000 円/㎡	[ 100.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 146.0 ]	[ 100 ] 100		30,900	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 +46.0	行政 0.0	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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100		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	
(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] 市内工業地への需要は、コロナ禍発生の前後で大きな変化はないが、生活習慣や消費行動の変化に伴う流通需要等に今後は留意を要する。 [地域要因] 流通業務用地への需要は拡大傾向にあるが、当該地域は流通拠点とはなりにくい立地で、未だ拡大する需要は及んでいない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	前年標準価格	30,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-																	
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%																