

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: 加東（県） - 1 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 (5,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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7日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (23,000 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address: 加東 ( 県 ) - 2 兵庫県 兵庫第 5 分科会 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,000 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 (30,000 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 (加東市社字北上門 1 4 8 3 番 7 外), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 20m, 南 35m, 北 35m), (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 +3.0), (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、概ね加東市及びその隣接市の圏域に存する住宅地域...), (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、利便性が重視される住宅地域であり...), (8) 公示価格 (代表標準地 加東 - 3, 公示価格 37,300 円/㎡), (9) 指定基準地 (加東 ( 県 ) - 5, 前年指定基準地の価格 42,300 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格, 変動率)

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: 加東（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,700 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, [令和2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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加東（県） -4 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 (5,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,800 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 (17,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等 (Previous Year's Standard Price 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加東 ( 県 ) - 5, 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, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,200 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, 33,000 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections like (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.

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	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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	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	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	加東市吉井字カド262番9				②地積 (㎡)	370	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) (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 40 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 16.0 m、規模 400 ㎡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	7.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅 北東方 13km	法令規制	(都) (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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 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、加東市内の既成地域を主として周辺市の既成地域に及ぶ。需要者の中心は地元へ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	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集落地域で、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した。なお標準地とは均衡を得ていると判断した。										
(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	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 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加東 - 7	[ 99.2 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 95.1 ]	[ <u>100</u> ] 100	12,500				
(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/㎡	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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ない。						
	■継続 □新規				[地域要因] 古くからの既成住宅地域であり、需要を喚起するような変動要因は見られず、地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 12,800 円/㎡				[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											
□代表標準地 □標準地											
標準地番号											
公示価格											
②変動率		年間	-1.6 %	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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address: 加東（県） -7 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,200 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, 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 report 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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Valuation Amount), (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 Standard Prices, 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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 加東（県） -8 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 (4,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,800 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 (1.1倍), (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 details table with 10 sections: (1) 基準地 (Location: 加東市森字中筋794番2, Area: 252㎡, Regulation: (都)(60,200)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東40m, 西30m, 南50m, 北100m, Scale: 250㎡程度), (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 18,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、加東市及び隣接市の郊外に広がる集落地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (加東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...), (8) 公示価格とした (Standard price: 12,600 円/㎡, Adjusted: 18,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格: 19,300 円/㎡), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 19,300 円/㎡, Change rate: -2.6%)



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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,200 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 (43,000 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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) ①範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (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) 年標準価格等の前年標準価格

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 加東（県） 5-2 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,900,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 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, (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) 前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of the area and price determination.

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 三崎 正義 印
鑑定評価額	640,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 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9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3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	加東市河高字黒石355番20				②地積 (㎡)	32,660	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 m				②標準的使用	大規模工場地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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	13m市道	交通施設	J R 社町駅 北西方 1.5km	法令規制	工専(60,200)							
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	19,600 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、概ね兵庫県内の圏域に存する工業地等の地域。需要者の中心は、全国展開の工業事業者等である。整備された大工場地域で希少性もあり、需要は手堅いと思料する。取引に個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸借市場が未成熟で、近隣地域等において同種用途の賃貸事例の把握が困難なため、収益価格の試算は断念せざるを得なかった。従って、本件鑑定評価においては、標準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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 9-2	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 167.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,600	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 -4.0 交通 -1.0 環境 +71.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	32,700 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	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	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] コロナ感染症の影響で、景気は厳しい状況にあり、企業収益、鉱工業生産も減少している。感染症の不動産市況への影響が懸念される。											
	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/㎡			[地域要因] 大工場地域で希少性もあり、当該地域の宅地に対する需要は手堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%												