別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－１　宅地-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
加古川（県）　－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	8,170,000 円	１㎡当たりの価格	69,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	56,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町友沢字川口４９６番６９			②地積（㎡）	117（　）	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	１中専（60,200）（その他）高度（60,180）
	1.2:1	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5m市道	水道 下水	ＪＲ加古川 3.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　35ｍ、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　12.0　ｍ、　奥行　約　10.0　ｍ、　規模　120　㎡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	基準方位　北 ４．５ｍ市道	交通施設	ＪＲ加古川駅西方 3.2km	法令規制	１中専(60,180) 高度
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、底堅い傾向にあると予測する。						

(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	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　／　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、ＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその隣接市町の居住者が多くを占める。成熟した住宅地域であり、需要は底堅いと思料する。土地は８００万円程度、新築戸建は２，５００万円～２，８００万円程度の物件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	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、自己使用目的の取引が中心である。画地規模から賃貸経営上合理的な共同住宅の想定が困難であり、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もないことから、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－14	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	地域要因
	公示価格　64,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.4]	[100] / 100	69,800		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	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 -13.0 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　加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　121,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [171.9]	[100] / 100	69,700		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	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +59.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　69,900 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響で、景気は厳しい状況にあり、雇用、所得環境も弱い動きとなっている。コロナ禍の不動産市況への影響が懸念される。 ［地域要因］　駅から少し離れているが成熟した住宅地域であり、当該地域の宅地に対する需要は底堅い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－２　宅地-1

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）　－2	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	12,900,000 円	１㎡当たりの価格	89,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	72,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町木村字宮ノ西６６９番２４			②地積（㎡）	144（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5.3m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ加古川 2.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　40ｍ、南　25ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　150 ㎡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	基準方位　北 ５．３ｍ市道	交通施設	ＪＲ加古川駅南西方 2.4km	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地域として現状のまま推移するものと思料される。市内では比較的選好性が高い地域であるため、地価は比較的安定して推移するものと予測される。						

(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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　89,700 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、概ね加古川市及び隣接市町内で、ＪＲ山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心は加古川市内に地縁性をもつ居住者であり、圏域外からの転入は少ない。立地条件や居住環境等から判断して選好性の高い住宅地域においては需要は比較的堅調に推移しており、当該地域においては地価は落ち着いている。取引される価格帯は土地で１，２００万円～１，５００万円程度、新築戸建住宅で２，８００万円程度が中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域においてアパート等の収益物件は殆ど見られないため収益価格を試算しなかった。取引の殆どが快適性を重視した自己使用目的の取引である。したがって、市場の実態を反映して実証性のある比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 加古川　－1	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	地域要因
	公示価格 109,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [122.8]	[101.0] / 100	89,600		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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +18.0 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 加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 121,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [134.7]	[101.0] / 100	89,800		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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　89,800 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］　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。取引価格、取引件数は横ばい傾向にある。 ［地域要因］　ＪＲ加古川駅の駅勢圏内の住宅地域で地価は比較的安定している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 9日　提出
加古川（県）　－３　宅地-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	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	19,700,000 円	１㎡当たりの価格	63,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	51,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺２５９２番			②地積（㎡）	310（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1:2.5	住宅 W２	区画整然とした中小規模一般住宅の多い住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　90ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0 ｍ、　奥行　約　27.0 ｍ、　規模　300 ㎡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	基準方位　北 ６市道	交通施設	山陽電鉄別府駅西方 1.3km	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。地価は、若干の下落傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(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　63,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　28,800 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。一般的にＪＲ山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線沿線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で１，８００～２，０００万円程度、新築の戸建住宅は２，５００～３，０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、自己使用目的で取引されることが多い地域に存する。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。一方、収益価格は地価に見合う賃料水準が収受できないこともあって低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検証の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－21	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	地域要因
	公示価格　70,900 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[112.3]	[100]/100	63,100		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	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +3.0 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 加古川（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　62,300 円／㎡	[99.7]/100	100/[100]	100/[97.9]	[100]/100	63,400		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　63,800 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は新型コロナウイルス感染症の影響で停滞するが、加古川市の地価への影響は軽微である。但し、今後も注視する必要がある。 ［地域要因］　地域要因に変動はなく、加古川市の既成住宅地域であり、需要は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－４　宅地-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
加古川（県）　－4	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	26,300,000 円	１㎡当たりの価格	154,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	120,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町溝之口字九之坪２６１番９（加古川駅北９街区３－８）			②地積（㎡）	171（　）	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	１住居（60,200）（その他）高度地区計画等
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が建っている区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ加古川 500m	
(2)近隣地域	①範囲	東　75 m、西　50 m、南　80 m、北　50 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　10.5 m、奥行　約　16.0 m、規模　170 ㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ加古川駅北東方 500m	法令規制	１住居(60,200) 高度 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建っている区画整然とした住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、手堅い傾向にあると予測する。					

(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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　154,000 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、ＪＲ山陽本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその隣接市町の居住者が多くを占める。駅や生活利便施設にも近い区画整然とした住宅地域で、需要は手堅いと思料する。土地は２，５００万円から２，８００万円程度、新築戸建は４，０００万円から４，５００万円程度の物件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	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、自己使用目的の取引が中心である。戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、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、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　加古川　－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	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 0.0、交通 -4.0、環境 -18.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　121,000 円／㎡	[100]/100	100/[101.0]	100/[78.7]	[101.0]/100	154,000		
(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　153,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響で、景気は厳しい状況にあり、雇用、所得環境も弱い動きとなっている。コロナ禍の不動産市況への影響が懸念される。 ［地域要因］　市の中心部にも近い居住環境の良い住宅地域で、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－５　宅地-1

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）　－5	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	15,000,000 円	１㎡当たりの価格	84,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	67,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市平岡町一色西２丁目７８番５外			②地積（㎡）	178（　　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1:2	住宅 W２	一般住宅を中心に、農地も介在する整然とした住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　85ｍ、西　15ｍ、南　70ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.5 ｍ、奥行　約　19.0 ｍ、規模　180 ㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北方 1.3km	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	県道背後の区画整然とした住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく住環境は現状が維持されるものと予測する。需給関係も安定しており、価格水準は今後も横ばい傾向で推移するものと判断する。						

(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	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　84,100 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	同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。需要者は市内を中心に、隣接市町に居住する一次取得者層が大半を占める。最寄駅が山陽電鉄でやや距離があるものの、近接する県道沿いに小売店や飲食店が多く見られる生活利便性が良い地域で、価格水準は安定している。中心価格帯は土地は１８０㎡程度で１，５００万円、新築戸建住宅で３，２００万円程度となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、代表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)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 加古川　－19	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	地域要因
	公示価格 62,200 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [74.2]	[100] / 100	83,700		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -28.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　84,100 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は減少、高齢化が進む。加古川駅周辺の住宅、商業地は需要堅調が継続、郊外は弱い。コロナウイルス感染症の影響に注意を要する。 ［地域要因］ 住環境と利便性の良い区画整然とした戸建住宅地域で需給は安定している。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 6　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

鑑定評価額	18,800,000 円	１㎡当たりの価格	46,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	38,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市神野町西条字トンノ内１０６８番			②地積（㎡）	401（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1.2:1	住宅 Ｗ２	中規模住宅を中心に農地も介在する県道沿いの住宅地域	北西7m県道	水道 下水	ＪＲ神野 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　150ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22.0　ｍ、　奥行　約　18.0　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	基準方位北 ７ｍ県道	交通施設	ＪＲ神野駅南東方 500m	法令規制 １中専(60,200)
	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ないが、周辺では新規の開発地が多くなってきている。また、地価水準は、微減または横ばい傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(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　46,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　20,200 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ＪＲ山陽本線及びＪＲ加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。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いる。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部にあたるが駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は１，５００万～２，０００万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	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件おいては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、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及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 加古川　－8	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	地域要因	街路 -3.0
	公示価格 68,600 円／㎡	[100] / 100	100 [101.0]	100 [145.4]	[100] / 100	46,700			交通 0.0		交通 -4.0
									環境 0.0		環境 +61.0
									画地 +1.0		行政 -3.0
									行政 0.0		その他 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 加古川（県）　－ 8	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	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 50,100 円／㎡	[99.8] / 100	100 [100]	100 [106.8]	[100] / 100	46,800			交通 0.0		交通 -9.0
									環境 0.0		環境 +21.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 47,000 円／㎡	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が、新型コロナウイルス感染症と地価動向との関連にも留意する必要がある。
	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　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 集落的色彩も見られるが、駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。
	②変動率　年間　-0.4％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
加古川（県）　－7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士　若杉　和宏　印

鑑定評価額	12,500,000 円	１㎡当たりの価格	62,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	50,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市尾上町長田字尾上林５１８番４２			②地積（㎡）	201（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 950m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　210　㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅南東方 950m	法令規制	１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	大規模な工業地域を背後にした既成住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと見込まれる。地価水準は、やや弱含みで推移しているものと推測する。						

(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	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、主に山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、市内の居住者等が中心で、圏外からの転入者は少ない。中規模の一般住宅を中心とする既成住宅地域であるが、利便性にやや劣り、また、周辺の分譲住宅地との競合もあり、需要はやや弱含みで推移している。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で１，３００万円程度、新築の戸建住宅では２，５００万円程度が中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のあ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、収益還元法の適用を断念した。近隣地域及びその周辺においては、居住の快適性等を重視した自己居住目的の取引が中心であり、標準地との検討を踏まえたうえで、市場の特性を反映した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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 加古川　－9	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	地域要因
	公示価格 53,200 円／㎡	[99.9]/100	100/[101.0]	100/[84.4]	[100]/100	62,300		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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -13.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で引き続き厳しいが、利便性の高い住宅地域への影響は限定的で、需要は概ね底堅い。
	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 加古川 － 19 公示価格 62,200 円／㎡		［地域要因］ 大規模臨海工業地域の北方に存し、地域要因に特段の変動は見られない。各種利便性にやや劣ることから、地価は弱含み傾向にある。
	②変動率　年間 -0.3％　半年間 -0.2％		［個別的要因］ 個別的要因に特に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－８　宅地-1

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）　－8	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	23,700,000 円	１㎡当たりの価格	50,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	40,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	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（　）	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	１住居（60,200）（その他）（60,180）
	1:2.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北西4.5m県道	水道 下水	ＪＲ加古川 2.3km	

(2)近隣地域	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　15.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　300　㎡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	基準方位　北 ４．５ｍ県道	交通施設	ＪＲ加古川駅東方 2.3km	法令規制　１住居(60,180)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は若干ながら弱含んで推移するものと予測される。						

(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	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　50,000 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中部から北部周辺で、加古川左岸に広がる住宅地域の範囲である。需要者の中心は加古川市及び隣接市町内の居住者で、地元需要が大半を占める。住民の少子高齢化や人口流出が進み、可処分所得も増えない中で、圏内における住宅需要は低調である。また、新規供給も小規模開発が散見される程度である。近隣地域及びその周辺での売買は、取引事情や画地規模等が様々であり、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	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が十分に形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、標準地との検討を踏まえ、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 加古川　－8	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	地域要因
	公示価格 68,600 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.1]	[100] / 100	50,200		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	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 +30.0 行政 -3.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　50,100 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内住宅市場において新型コロナウイルス感染症による影響は顕在化していないが、今後は雇用情勢や可処分所得等の動向に留意が必要。
	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　円／㎡		［地域要因］ 中心市街地の外縁部にあたる地域で、やや集落色が残り、需要者が地縁のある層に限定される傾向が強く、地価は弱含みで推移している。
	②変動率　年間　-0.2 %　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
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

鑑定評価額	6,720,000 円	１㎡当たりの価格	57,900 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	46,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市尾上町池田字吹上８９番５６			②地積（㎡）	116（　　）	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	１中専（60,200）（その他）高度地区
	1:1	住宅 Ｗ２	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄浜の宮 1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　35 m、西　55 m、南　60 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　11.0 m、奥行　約　11.0 m、規模　120 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．０m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南西方 1km	法令規制　１中専(60,200) 高度地区
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域としての現状を維持し、推移するものと予測する。地価は引き続き下落基調であるが、比較的小幅な下落傾向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	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　57,900 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者も一部見られる。一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、山陽電鉄本線沿線は選好性に劣り住宅需要は依然としてやや弱含みで、推移している。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で７００万円前後、新築の戸建住宅は２，０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等に賃貸住宅がほとんど見られず、自用の戸建住宅が多い住宅地域で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でないため収益還元法の適用は断念した。居住の快適性や利便性を重視した自用目的での取引が中心で、市場参加者は取引価格の水準を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　加古川　－19	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 +2.0、環境 +6.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　62,200 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [108.1]	[100] / 100	57,400			
(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　58,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が懸念され、不動産市場への需要に慎重さが伺われる。 ［地域要因］　大規模臨海工業地の北方に存し、山陽電鉄本線沿線で選好性にやや劣り、居住環境は良好であるものの需要はやや弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 10　宅地-1

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
加古川（県）　－10	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　足立　英基　印

鑑定評価額	10,300,000 円	１㎡当たりの価格	69,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	56,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市尾上町安田字大溝５７４番１１			②地積（㎡）	148（　）	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	１住居（60,200）（その他）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 1.1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　35ｍ、南　30ｍ、北　45ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　145　㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅東方 1.1km	法令規制	１住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、やや弱含み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	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　／　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、概ね加古川市及び隣接市町内の山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線等の住宅地域。需要者は市内在住者及びその縁故者が主体で、同一需給圏以外からの転入は少ない。古くから開けた明姫幹線以南では供給が多い反面、住宅地需要は先細り傾向を示しており、地価は全般的に下落基調で推移している。土地は１，０００万円程度、新築の戸建住宅は２，８００万円程度が需要の中心価格帯となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的であり、周辺にアパート等の収益物件はほとんどなく、標準的な画地規模等から共同住宅の想定は困難で、また経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたい。したがって、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求め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)公示価格を規準とした価格									
①□代表標準地　■標準地 標準地番号 加古川　－14	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	地域要因
公示価格 64,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [92.1]	[100] / 100	69,300		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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -7.0 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 加古川（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 62,300 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [88.7]	[100] / 100	70,000		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	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 70,000 円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 加古川駅や東加古川駅の徒歩圏内では住宅需要の持ち直し機運もみられるが、その他の地域では地価の先行き警戒感が根強い。
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　円／㎡			［地域要因］ 立地条件や環境等による不動産の選別化が進む中で、とりわけ山陽電鉄線沿線の住宅地域では選好性が低下しており、住宅地供給も多い。
②変動率	年間　-0.3 %	半年間　%	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 11　宅地-1

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）　－11	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	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	121,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	97,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町粟津字中在家７３１番４			②地積（㎡）	165（　　）	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	１住居（60,200）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	南西6.2m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ加古川 850m	
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　110ｍ、南　40ｍ、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　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．２ｍ　市道	交通施設	ＪＲ加古川駅南西方 850m
		法令規制	１住居(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ加古川駅北側では宅地分譲が活発に行われており、それに伴う需要も堅調を維持している。取引件数は安定的で、近隣地域では取引価格は横ばい傾向で推移するものと判断する。					

(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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　121,000 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	同一需給圏は概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域。ＪＲ加古川駅周辺では土地区画整理事業が進捗中で、好立地にはマンション建築が進む。これらの不動産と価格牽連性が認められる地域内にあり、需要も増加傾向で一定の価格水準を維持。需要者は市内を中心に、隣接市町に居住する一次取得者層が大半を占める。ＪＲ加古川駅まで徒歩圏内で、生活利便性が高く価格は安定。中心価格帯は土地は１５０㎡程度で１，８００万円、新築戸建住宅で３，５００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 加古川　－2	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	地域要因
	公示価格 116,000 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [97.0]	[101.0] / 100	121,000		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	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 121,000 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 加古川 － 6 公示価格 121,000 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は減少、高齢化が進む。加古川駅周辺の住宅、商業地は需要堅調が継続、郊外は弱い。コロナウイルス感染症の影響に注意を要する。 ［地域要因］ ＪＲ加古川駅周辺の高度利用、商業ビルの完成等により利便性の良い区画整然とした住宅地の需要は安定。山陽電鉄沿線との格差は拡大。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 9日　提出
加古川（県）　－ 12　宅地-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）　－12	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	7,690,000 円	１㎡当たりの価格	73,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺北町６丁目１９番１			②地積（㎡）	105（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1.5:1	住宅 W２	区画の整った一般住宅を主とする住宅地域	南東5.8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　10.0　ｍ、　規模　100　㎡程度、　形状　ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ５．８ｍ市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北西方 1.2km	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を主とした既成の住宅地域として概ね熟成しており、今後とも現況を維持し推移するものと予測する。地価は弱含みで推移している。						

(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	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　73,200 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。一般的にＪＲ山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線沿線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で７００～１，０００万円程度、新築の戸建住宅は２，３００～３，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。 よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、鑑定評価額を決定した		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－21	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	地域要因
	公示価格　70,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [98.2]	[102.0] / 100	73,600		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	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 -10.0 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　加古川（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　62,300 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [86.5]	[102.0] / 100	73,200		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	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,400 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は新型コロナウイルス感染症の影響で停滞するが、加古川市の地価への影響は軽微である。但し、今後も注視する必要がある。 ［地域要因］　地域要因に変動はなく、加古川市の既成住宅地域であり、需要は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 13　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
加古川（県）　－13	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	7,510,000 円	１㎡当たりの価格	27,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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)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
	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	「調区」(60,200)（その他）
	1:1.2	住宅 W２	一般住宅を中心とする既成住宅地域	南西7m市道	水道 下水	ＪＲ宝殿 3km	

(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　13.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　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	ＪＲ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	当該地域は、成熟した調整区域内の既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向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　27,100　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、おおむね加古川市及び隣接市町の調整区域内の既成住宅地域にわたる。当該地域は、集落的色彩が色濃く見られ、かつ、地縁的選好性も強いため、圏外からの転入者は少ない傾向にある。したがって、需要者もの中心は、当該地域に地縁等を有する地元居住者等に限定されることがほとんどである。また、少子高齢化等の影響もあり、積極的な土地取引は見られず、取引ごとの個別性も強いため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、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均衡を得ている。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－18	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	地域要因
	公示価格　51,400　円／㎡	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [187.8]	[100] / 100	27,100		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	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +86.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　27,400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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1％　半年間　％	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が、新型コロナウイルス感染症と地価動向との関連にも留意する必要がある。 ［地域要因］　市街化調整区域内の既成住宅地域のため、地域要因の変動に乏しく、需要は限定的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
加古川（県）　－14	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士　若杉　和宏　印

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	63,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市平岡町西谷字北側１０６番６			②地積（㎡）	376（　）	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	１住居（60,200）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅を中心に一部農地も見られる住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ東加古川 710m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　65ｍ、南　20ｍ、北　75ｍ			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　25.0　ｍ、　規模　380　㎡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	基準方位　北 ５ｍ市道	交通施設	ＪＲ東加古川駅南東方 710m	法令規制 1住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の一般住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと見込まれる。地価水準は、概ね横ばい傾向で推移しているものと推測する。						

(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	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　79,000　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、主にＪＲ山陽本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、加古川市及び隣接市町の居住者等が中心で、圏外からの転入者は少ない。圏内においては、立地条件等による選別化が顕著となってきており、特にＪＲ山陽本線の最寄駅から徒歩圏内の利便性が高い地域における宅地需要は安定している。但し、基準地の存する地域は、規模がやや大きな画地も見られる地域で、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、狭い幅員の道路も多く見られるなど、街路条件からも市場性のあ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もないため、収益還元法の適用を断念した。近隣地域及びその周辺においては、居住の快適性等を重視した自己居住目的の取引が中心であり、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、市場の特性を反映した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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－16	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	地域要因
	公示価格　70,300　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [89.3]	[100] / 100	78,700		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	街路 -1.0 交通 -4.0 環境 -6.0 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　加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　121,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [152.4]	[100] / 100	78,600		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	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　79,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で引き続き厳しいが、利便性の高い住宅地域への影響は限定的で、需要は概ね底堅い。 [地域要因]　一般住宅の多い既成住宅地域に存して、地域要因に特段の変動は見られない。利便性が良好であるため、地価は概ね安定的である。 [個別的要因]　個別的要因に特に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
加古川（県）　－15	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　藤原正秀　印

鑑定評価額	18,900,000 円	１㎡当たりの価格	76,300 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	61,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)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鶴鉢２０６６番２５			②地積（㎡）	248（　）	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	１低専（50,100） （その他）高度地区
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ東加古川 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　75 m、西　35 m、南　50 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　20.0 m、規模　240 ㎡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	基準方位　北 ４．５m市道	交通施設	ＪＲ東加古川駅東方 1.5km	法令規制　１低専(50,100) 高度地区
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。地価は緩やかな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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　76,300 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ＪＲ山陽本線沿線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者は市内及び隣接市町の居住者で、地元需要が大半を占める。当該地域は最寄り駅からやや距離があること、画地規模が大きく総額が嵩張ること等から相対的に選好性にやや劣り、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で１，９００万円前後、新築戸建住宅は画地規模が小さくなり、２，８００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が支配的で、市場参加者は取引価格の水準を指標に価格決定するのが一般的である。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－13	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	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [148.1]	[101.0] / 100	76,400		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	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +33.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　121,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [158.4]	[101.0] / 100	76,400		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	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +45.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　76,400 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が懸念され、不動産市場への需要に慎重さが伺われる。 ［地域要因］　最寄駅からやや距離がある熟成した住宅地域で、画地規模も大きく、需要はやや弱含みである。地価は緩やかな下落基調に転じつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 16　宅地-1

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
加古川（県）　－16	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　小南貴子　印

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	78,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市野口町野口字駅ノ池１１９番９０			②地積（㎡）	169（　）	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	１中専（60,200）（その他）
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ東加古川 1.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　170ｍ、南　90ｍ、北　130ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　13.0　ｍ、　規模　170　㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	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	ＪＲ東加古川駅北西方 1.4km	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は概ね横ばいで推移すると予測する。						

(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	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　98,000　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、ＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市の圏域。需要者の中心は加古川市及び隣接市町の居住者が多く占める。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は１，５００万円から１，７００万円程度、新築戸建住宅は２，５００万円から２，８００万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	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成立する地域ではないので、収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域にあることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、市場性をより反映した比準価格を採用し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 加古川　－11	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 70,800　円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [72.5]	[102.0] / 100	97,700			交通 0.0		交通 -2.0
									環境 0.0		環境 -26.0
									画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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 加古川（県）　－ 11	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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 121,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [125.7]	[102.0] / 100	97,200			交通 0.0		交通 +3.0
									環境 0.0		環境 +22.0
									画地 +1.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　98,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は厳しい状況にあるが、加古川市の不動産市場は、住環境、利便性の良好な地域における宅地需要は比較的安定的である。
	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　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 地域要因の格別の変動はない。中規模一般住宅が多い成熟した住宅地域にて、当該地域の宅地需要は横ばいで推移している。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 17　宅地-1

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
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

鑑定評価額	9,780,000 円	１㎡当たりの価格	75,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	60,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町中津字北河原７６番７			②地積（㎡）	130（　　）	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	１低専（50,100）（その他）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ日岡 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0　ｍ、　奥行　約　14.0　ｍ、　規模　130　㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ日岡駅西方 1.1km	法令規制　１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、やや弱含み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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　75,200 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、概ね加古川市及び隣接市町内のＪＲ山陽本線・同加古川線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者は市内在住者及びその縁故者が主体であるが、周辺市町からの転入も見られる。戸建住宅が多い住宅地域で、中心市街地方面で住宅地の供給が活発であることから需要は弱含み傾向が続いている。土地は１３０～１５０㎡で１，１００万円程度、新築戸建住宅で２，５００～２，８００万円程度が取引の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的であり、周辺にアパート等の収益物件はほとんどなく、標準的な画地規模や公法上の規制等から共同住宅の想定は困難で、また経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたい。したがって、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求め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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－8	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	地域要因
	公示価格　68,600 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.9]	[101.0] / 100	74,600		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	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -9.0 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　加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　121,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [160.7]	[101.0] / 100	75,300		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	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +53.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　75,300 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　加古川駅や東加古川駅の徒歩圏内では住宅需要の持ち直し機運もみられるが、その他の地域では地価の先行き警戒感が依然根強い。 ［地域要因］　立地や環境による土地の選別化（二極化）が進む中で、ＪＲ加古川線沿線の住宅地に対する需要は弱含みで推移。周辺での売物件も多い。 ［個別的要因］　規模が小さめで戸建住宅の総額としては低額に収まるため、一次取得者の選択対象として競争力を維持している。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　－ 18　宅地-1

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
加古川（県）　－18	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　小南貴子　印

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	82,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)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鶴池ノ内１１９２番１１８			②地積（㎡）	181（　）	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	１低専（50,100）（その他）
	1:1	住宅 W２	戸建住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地	南西6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ東加古川 1.1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　80ｍ、南　110ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 ｍ、　奥行　約　13.5 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	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	ＪＲ東加古川駅北東方 1.1km	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は概ね横ばいで推移すると予測する。					

(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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　103,000 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、ＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市の圏域。需要者の中心は加古川市及び隣接市町の居住者が多く占める。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は１，５００万円から２，０００万円程度、新築戸建住宅は３，５００万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	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成立する地域ではないので、収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域にあることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、市場性をより反映した比準価格を採用し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　－13	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	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [110.3]	[101.0] / 100	103,000		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	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　加古川（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　121,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [117.7]	[101.0] / 100	103,000		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	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　103,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は厳しい状況にあるが、加古川市の不動産市場は、住環境、利便性の良好な地域における宅地需要は比較的安定的である。 ［地域要因］　地域要因の格別の変動はない。中規模一般住宅が多い成熟した住宅地域にて、当該地域の宅地需要は横ばいで推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第７

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 9日　提出
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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	比準
(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壱丁田９４３番			②地積（㎡）	847	⑨法令上の規制等
	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	１中専(60,200)（その他）
	1:1.5	田	周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域			山陽電鉄浜の宮 1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　75ｍ、西　45ｍ、南　95ｍ、北　110ｍ			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　28.0ｍ、　奥行　約　32.0ｍ、　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	道路	４．５市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 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／㎡		
	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		

(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	標準化補正：画地　行政　その他	地域要因：交通　環境　宅造　行政　その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(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 ■ 前年基準地　□ 新規 前年標準価格　29,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で停滞するが、地価への影響は軽微である。但し、今後も注視する必要がある。 〔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。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間　0.0 %		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5 － 1　　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㈱
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

鑑定評価額	26,000,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町寺家町字西ノ町３４０番２			②地積（㎡）	211（　）	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	商業（80,400）準防（その他）（90,400）
	1:2	店舗兼倉庫 ＲＣ３	各種店舗、共同住宅、駐車場等が見られる病院前の商業地域	北東12.7m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ加古川 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所付住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　21.0　ｍ、　規模　210　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	周囲で複数のマンション開発が進んでおり、今後の集客力向上が期待される。	街路	１２．７ｍ市道	交通施設	ＪＲ加古川駅西方 500m	法令規制 商業(90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、各種店舗、共同住宅等が見られる既成の商業地域であるが、隣接地域における大型商業施設、新規のマンション開発等により商況は概ね安定的で、今後の地価は上昇基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所付住宅地	(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	126,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	88,100 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及び隣接市町に形成された商業地域一円である。需要者は、圏域内に地縁性を持つ事業者のほか、併用住宅も含む住宅利用目的の個人等も見られる。周辺地域における複数のマンション開発による商況回復の期待感より、同地域における店舗及び併用住宅に対する需要の更なる向上が期待される。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗、併用住宅等の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ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、中層ビル等収益性ある物件は数少なく、収益目的での取引はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　5－8	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	地域要因
	公示価格 146,000 円／㎡	[100.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [118.3]	[100] / 100	123,000		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	街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +26.0 行政 −14.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　加古川（県）　5－ 3	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 126,000 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [101.1]	[100] / 100	123,000		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	街路 −4.0 交通 +7.0 環境 +7.0 行政 −8.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　120,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は依然厳しい状況にあり、今後、個人消費等が商業地域に及ぼす影響は不透明である。 ［地域要因］　隣接地域における大型商業施設、複数のマンション開発等の影響より、今後の当該地域の発展、熟成が期待される。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5 － 2　　宅地-1

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
加古川（県）　5－2	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　陰山　有里　印

鑑定評価額	25,500,000 円	１㎡当たりの価格	69,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	57,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市尾上町旭１丁目３８番１			②地積（㎡）	369（　）	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）
	1:1.2	店舗兼事務所 Ｓ２	低層の店舗、銀行が見られる駅前の商業地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 80m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　360 ㎡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	８ｍ市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅東 80m	法令規制　近商(80,200)
	⑤地域要因の将来予測	駅前の低層店舗が中心の商業地域で、地域要因は格別の変動がないので、現況のまま推移していくものと予測される。地価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	低層店舗住宅併用地	(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　73,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　36,100 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	同一需給圏の範囲は加古川市を中心に、近隣の市町内に存する商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁性を有する法人や個人事業者が中心である。新型コロナウィルス感染症拡大による先行き不安は認められるが、近隣住民の日常の用に供する目的の店舗等が中心の駅に近い近隣商業地域であるため、事業用地の需要は概ね安定的である。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情等により様々であり、需要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	駅前に位置する商業地域であるが、自己使用の店舗等が多く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に規範性が劣る。従って、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない状況下にあるため、商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、標準地及び指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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　5－5	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	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [128.8]	[100] / 100	68,700		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	街路 +5.0 交通 −13.0 環境 +41.0 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　播磨（県）　5－ 1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　89,700 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [127.0]	[100] / 100	68,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 □継続　■新規 前年標準価格　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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　飲食店の集積した地域を除き、コロナ禍の経済活動の一時的停滞の地価への影響は顕在化していないが、今後も注視すべきである。 ［地域要因］　地域要因に特に変動はなく、繁華性は低いが駅に近い商業地域であるため、需要は概ね安定的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5 － 3　　宅地-1

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
加古川（県）　5－3	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　小南貴子　印

鑑定評価額	43,000,000 円	１㎡当たりの価格	124,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)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弐丁目２６５番２			②地積（㎡）	347（　）	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）
	1:2	店舗 ＲＣ３	駅前の小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域	北東7.8m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ東加古川 130m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　35ｍ、南　75ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　27.0　ｍ、　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東加古川駅南方 130m	法令規制　近商(80,300)
	⑤地域要因の将来予測	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は若干の弱含み傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(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　126,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　86,900 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	同一需給圏は加古川市及び周辺市町の商業地域の圏域。需要者の中心は圏内に地縁を有する個人事業者や法人事業者が中心であるが、県内及び全国展開している事業者の需要も見られる。最寄駅への接近性は優れるが、東加古川駅周辺の取引は少なく、郊外型店舗等の影響もあり、需要はやや弱含みである。飲食店等も多く見られ、新型コロナウィルス感染症の影響も注視する必要がある。取引は少なく、個別性が強いことから、中心となる価格帯は見いだしにくい。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、市場の実態を反映した価格を求めることが出来た。また、収益性から意思決定を行う法人、事業者も需要者になることから、収益性の検討は重要である。しかしながら、需要者の多くは同一需給圏内における取引価格の水準を重視する傾向が見られることから、本件評価においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　加古川　5－4	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 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　125,000 円／㎡	[99.2]／100	100／[100]	100／[100]	[100]／100	124,000			
(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　126,000 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　加古川　5－4 公示価格　125,000 円／㎡ ②変動率　年間　-1.6％　半年間　-0.8％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は厳しい状況にあり、加古川市における飲食店が多く見られる商業地域では、地価はやや弱含みの傾向が見られる。 ［地域要因］　地域要因の格別の変動はない。当該地域は飲食店、小売店舗、事務所等が見られる駅前の地域にて、地価はやや下落傾向で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5 － 4　　宅地-1

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
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

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	75,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市米田町平津字道堂４５６番９			②地積（㎡）	188（　　）	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）
	1:1.5	診療所兼住宅 ＬＳ２	小規模店舗、医院等が見られる駅前の商業地域	南東8.8m県道	水道 下水	ＪＲ宝殿 100m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　35ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	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　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	東方至近で高層マンションが建築中である。	街路	８．８ｍ県道	交通施設	ＪＲ宝殿駅南西 100m	法令規制　近商(80,300)
	⑤地域要因の将来予測	駅前の既存の商業地域で、駅至近という立地条件から東方に高層マンションが建設中で背後人口の増加が見込まれ、地価は概ね安定的に推移するものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(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　101,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　57,000 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	同一需給圏の範囲は加古川市を中心に、近隣の市町内に存する商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁性を有する法人や個人事業者が中心である。先行きは新型コロナ感染拡大による景気の悪化が懸念されるが、今秋完成予定の高層マンションが近くで建築中であり、駅に近い近隣商業地域という立地条件から、事業用地の需要は概ね安定的である。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情等により様々であり、需要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	駅前に位置する商業地域であるが、自己使用の店舗等が多く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に規範性が劣る。従って、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない状況下にあるため、商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、代表標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)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　加古川　5－4						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
	公示価格　125,000 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [134.0]	[100] / 100	92,500	地域要因	街路 -5.0 / 交通 0.0 / 環境 +41.0 / 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 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		地域要因	街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規			［一般的要因］ 飲食店の集積した地域を除き、コロナ禍の経済活動の一時的停滞の地価への影響は顕在化していないが、今後も注視すべきである。
	前年標準価格　93,000 円／㎡			［地域要因］ 東方至近で高層マンションが建築中で、地域の活性化が期待される。
	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 □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　0.0％	半年間　％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5 － 5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
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

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

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	58,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺字蕨田筋３８６番１外			②地積（㎡）	846（　）	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	準住居（60,200） （その他）高度地区
	1.2:1	店舗 Ｗ２	幹線沿いに店舗、飲食店等が連なる路線商業地域	北東40m国道	水道 下水	山陽電鉄浜の宮 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　210 m、南　90 m、北　180 m			②標準的使用	低層店舗・事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 m、　奥行　約　25.0 m、　規模　750 ㎡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	４０m国道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅北東方 1.1km	法令規制　準住居(60,200) 高度地区
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域としてほぼ成熟しており、当面は現状を維持し推移するものと予測する。地価は、概ね横這い程度で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗・事務所地	(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　75,200 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　49,300 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、概ね加古川市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者及び店舗や事業所等を全国的に展開する法人等である。国内景気は新型コロナの影響により厳しい状況にあり、地域経済も先行き不透明感が強く、市内の商業地の需要動向は業種により差異が見受けられる。取引自体が少なく、取引される規模、価格等はまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層の店舗・ロードサイド型店舗等が中心の路線商業地域で、自己使用目的の取引が中心である。需要者は、収益性に着目しつつも、同一需給圏内の土地の取引価格水準を重視している状況にある。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映し実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　5－5	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 -5.0 交通 +1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　88,500 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [122.8]	[100] / 100	72,100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　播磨（県）　5－ 1	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -10.0 交通 +14.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　89,700 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [120.0]	[100] / 100	72,600				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　72,500 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　国内景気は新型コロナの影響で厳しい状況で、地域経済も先行き不透明感が強い。利便性の高い路線商業地等への需要は安定的である。 ［地域要因］　地域要因に格別の変動はない。比較的大規模な画地の沿道施設の多い地域で、需要も概ね堅調で地価は横這いで推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　5－6　宅地-1

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）　5－6	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	78,800,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	185,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町溝之口字九之坪２９７番外（加古川駅北２３街区８外）			②地積（㎡）	334（　）	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	商業（80,400）準防（その他）地区計画等（90,400）
	1:1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ７	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	北西30m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ加古川 200m	
(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　45ｍ、南　45ｍ、北　45ｍ			②標準的使用	店舗事務所付共同住宅	
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0　ｍ、　奥行　約　21.0　ｍ、　規模　300　㎡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	３０ｍ市道	交通施設	ＪＲ加古川駅北東方 200m
		法令規制	商業(90,400) 準防 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業が施行中の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。利便性から、地価水準は強含みで推移すると思料される。					

(3)最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅	(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　242,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　211,000 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	同一需給圏は概ね加古川市、明石市、神戸市等に存する商業地域である。地元事業者、個人投資家等が需要の中心となり、同一需給圏外の需要者も認められる。コロナ禍等で日本経済は先行き不透明であり地価動向も予断を許さない状況にあるが、駅周辺の整備も進み、需要は堅調に推移している。また、新快速停車駅であることからマンション用地としての需要も底堅い。需要の中心となる価格帯は、商業地域の取引は規模、事情等により様々であり認めがたい。		
(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、加古川市、明石市、神戸市の商業地域の適切な取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　加古川　5－1	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 +5.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +3.0、交通 +2.0、環境 +3.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 267,000 円／㎡	[100]/100	100 [105.0]	100 [108.2]	[100]/100	235,000		
(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　233,000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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［地域要因］　土地区画整理事業施行中の商業地域で、利便性から需要は堅調に推移して、地価は上昇傾向にある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　9 － 1　　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㈱
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

鑑定評価額	44,600,000 円	１㎡当たりの価格	48,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	38,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市平岡町高畑字辻ケ内３３１番６				②地積（㎡）	930（　）	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）
	1:1	倉庫兼事務所 Ｓ１	配送センター、工場等が建ち並ぶ国道バイパス沿いの工業地域	南西7m国道、背面道	水道 下水	ＪＲ東加古川 1.4km		
(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　120ｍ、南　15ｍ、北　170ｍ			②標準的使用	流通業務・工場用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0　ｍ、　奥行　約　30.0　ｍ、　規模　900　㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７ｍ国道	交通施設	ＪＲ東加古川駅南東方 1.4km	法令規制　工業(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	周囲で新規の工業団地が造成中である等、今後も配送センター及び中小工場等が混在する地域として現状を維持するものと見込まれる。地価は安定した需要に支えられ当面は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	流通業務・工場用地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　48,000　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、播磨地域全域の工業地域を主として、県内一円の工業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者であるが、圏域外の法人等も見受けられる。近時の企業収益等は持ち直し傾向にあり、工業用地不足の影響も相まって、需要は安定的に推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響により先行きに対する不透明感は否めない状況にある。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。			
(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十分収集しえた。一方、標準宅地所在地域等では一部で賃貸物件も見られるが、その数は少なく賃貸市場は総じて未成熟であり収益価格は試算しない。工業地域としての性格より、自己使用目的で取引され、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ので、比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	標準地番号　加古川　9－1							街路 0.0	街路 +6.0
	公示価格　45,400　円／㎡	[100.5]/100	100/[100]	100/[96.5]	[101.0]/100	47,800		交通 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	環境 -9.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 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	地域要因
	加古川（県）　9－2							街路 0.0	街路 +6.0
	前年指定基準地の価格　30,800　円／㎡	[100.6]/100	100/[100]	100/[65.7]	[101.0]/100	47,600		交通 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	環境 -38.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　47,200 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　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響により、景気は依然厳しい状況にあり、企業収益、設備投資等は持ち直し傾向にあるが先行き不透明である。 ［地域要因］　工業用地不足が言われ続ける中、工業用地に対する需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+1.7 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 8日　提出
加古川（県）　9 － 2　　宅地-1

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	101,000,000 円	１㎡当たりの価格	31,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	25,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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)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）
	1:1	工場兼事務所	工場、倉庫、事務所等の混在する工業地域	南東22m道路	水道 下水	山陽電鉄別府 1.2km	

(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	２２m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅南方 1.2km	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、地価は堅調に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　31,000 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、需要の鉾先は他圏域に向かいやすく、既存の工業地域での取引件数自体は少ない。また、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　加古川　9－1	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 +47.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　45,400 円／㎡	[100.4]/100	100/[100]	100/[147.0]	[100]/100	31,000			
(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　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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルス感染症発生の前後で大きな変化はないが、今後は生活習慣や消費行動の変化に伴う物流需要等に留意が必要である。 ［地域要因］　市街地に近い臨海部にあり、流通業務を中心に需要が拡大しつつある中で、地価は堅調に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。