### 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 m<sup>3</sup>当たりの価格 69,800 円/m<sup>3</sup>

(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	[令和 3年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	監定評価額の決定	の理由	の要旨													
r i	①所在及び地番: 「住居表示」	並びに		古川町友沢雪	字川口49	6番6	6 9				②地積 (㎡)	(	117	)	9法令上の規	制等
地	③形状	<b>④敷</b> 均	也の利用の現	兄 ⑤周辺の状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通 の状況	施設との		1 中専 (60, 200) (その他)	
	1.2:1	住宅 W 2			摸一般住宅 ぶ住宅地域		北西4.	.5m市道		水道下水	J R加 3.2km	<b></b>			高度 (60, 180)	)
	①範囲	東	30 m、西	30 m、南	35 m	九、北	3	80 m	2標準	 準的使用	戸建住	E地				
近隣	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	₹、 形料	伏 ほ	ぼ長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		往		達方位 . 5 m		交	通 JR 3.2k	加古川駠	7西方	法令	ì	1 中専(60, 1 高度	80)
-24		事項			路			,	施	3. 28	AIII		規制	IJ	III/X	
	⑤地域要因の 将来予測		  域は、中小規  予測する。	見模一般住宅	が建ち並る	が住宅	地域で	、今後も	も現状	けのまま推	移するも	のと思	われる。	地価	iは、底堅い値	頭向に
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地	,					(	(4) 対象基	-	方位				0.0
	定評価の手法 適用	取引事	事例比較法	比準価格			69, 80	00 円/	′m <sup>‡</sup>	個別的	安囚					
0)	旭川	収益遗	<b>還元法</b>	収益価格			/	円/	′m <sup>‡</sup>							
		原価法	<u> </u>	積算価格			/	円/	′m <sup>‡</sup>							
		開発法	•	開発法によ				円/								
(7)試 • 評	場の特性 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の	加古川 当様と 対 と がらら	給圏は、JF 市のでである。 一般である。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。	蜂接市町の居 は2,500 まよりも居住 けな共同 呼価において	住者が多く 万円~2, の快適性、 住宅の想気 は、収益値	<ul><li>( 8 単 )</li></ul>	め の 万円 性 が で が で あ ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	成程 視度 視りず、 視りず、 標準	を住名が 会に 住経 を を を を を を を と を と を と と と り と り と り と	E地域であい に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	り、 高 り し り し に に に に に に に に に に に に に	とは底望 っている  ! 使用 F		科する  引が中	。土地は8 (  	00万
(8) 公示価格を 埋 規準とした	① □代表植標準地番号		」より求めた算 <b>■標準地</b> ち川 - 14	②時点 修正	価格をもる ③標準化 補正	<b>4</b> ±		価額を ⑤個別I 要因( 比較	的の	通り決定 対象基準 の規準値 (円/I	基地 ⑦ 内	標準化補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要 環境	+1. 0 +4. 0 -13. 0
格したた	公示価格	64, 500	円/m²	[ <u>99.9</u> ]	100 [ 101.0 ]	_	100 91. 4	[ 100 100	_]	69,	800	正	画地 行政 の他	+1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>基地番号</b> 古川(原		②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 図の比 饺	⑤個別I 要因( 比較		⑥対象基準 の比準値 (円/I	西格   少	標準化補正	街路 交通環境		域 要 远 環境	+2. 0 +6. 0 +59. 0
华 討		<b>基準地</b> の 121,000		[ <u>100</u> ]	[ 100 [ 101.0 ]		100 [71.9]	[ 100 100	_]	69,	700		画地 行政 の他	+1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基 前年標準価 ①-2基準ある: iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	──新規格 格が共通は場合の根 は関連	閱 69,900 也点(代表標		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战要因] 战要因] 引的要因	もさ 駅地	弱い動 れる。 から対す	かきとなっ	ている。 いるが成 底堅い。	に厳し コロナ	い状況( 一禍の不動	動産市	、雇用、所行 況への影響が り、当該地域	が懸念
		年間	-0.1 <b>%</b> 半:		%											

### 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)	<b>-</b> 2	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	ţ	印

鑑定評価額12,900,000 円1 m³当たりの価格89,700 円/m³

基本	州	串	TE
本本	B١	₽	щ

(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	[令和 3年 1月]	72,000 <b>円/㎡</b>
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	<u>の理由σ</u>	)要旨																	
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		加古川市	加古川	町木	村字宮	7ノ西66	3 9 番	₿24 					②地積 (㎡)	(	14	44	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の	 現況	⑤周: 状況		上地の利力	用の	⑥接面	 i道路σ	 )状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			 <sub></sub> との	(7)	1中専 (60, 200) の他)	
		1:1.5	住宅 W2					一般住宅法	が	南西5.	3m市道	<u> </u>	7	水道 ガス 下水	J R加7 2.4km	古川				УI <b>©</b> /	
(2)	①範	进	東 2	25 m、西	<u> </u>	40 m,	南	25 <b>m</b>	、北	5	50 m	②標:	準的	使用	戸建住名	包地					
近	3標		/	間口糸	——— 約	10.0	m,	奥行			0 m.		模		150	m³程	里度、	形状	ほぼ長	 長方形	
近隣地域	④地	<b>边域的特性</b>	特記	特にな	V '0			街	基 5	達方位 . 3 m	北市道	3	交通	J R 2 2. 4ki	加古川駅 m	尺南西	ā方	法令	1 中	中専(60, 20	00)
			事項					路					拖設	1				規制	!		
<u> </u>		地域要因の F来予測		或は戸建作的安定して						するもの	のと思	料され	1る.	。市内 ———	では比較			が高い	・地域では	あるため、	
			戸建住宅			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·								対象基	-	方位	L				+1.0
	監定評 の適用	『価の手法 ]	収益還	例比較法 元法		準価格 益価格				89, 70	00 円/	∕mi ∕mi									
			原価法		積	算価格	<u> </u>				一一	∕m <sup>*</sup>									ļ
			開発法			発法に		 価格			円/	∕ m <sup>*</sup>									
(6) 計	市場の		居住者で 較的堅訓	であり 🛭	圏域外: してお	からの り、当	)転入( á該地	は少ない 域におい	。立ては	.地条件 <sup>2</sup> .地価はネ	や居住 落ち着	環境等	等か ハる。	ら判断 。取引	して選が	子性の	り高い	住字册	」域におい	こ地縁性を いては需要 0万円~1	更け比
副	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定	快適性を	或及びその を重視した 記の通り?	た自己	使用目	的の	取引であ	る。	したが・	って、	市場の	の実	態を反	映してま	起証性	生のあ	る比準	価格を	取引の列 もって鑑気 した。	台どが 官評価
8 公示価	現集とした	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 加古。	■標準地   		)時 点 修 正		標準化 補正	D	地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の		対象基準 )規準価 (円/n	格内	標準化補	街 交: 環:	- 路 通 境	0.0 地 0.0 地 0.0 因	街路 交通 環境	+1. 0 +3. 0 +18. 0
格 l を <i>f</i>	1.1	<b>公示価格</b>	.09, 000	円/㎡		100		100	_	100	[ 101. 100			89,	600	正	画: 行: その <sup>4</sup>	地 政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	かっの合	① <b>指定基準</b> 加古	<b>地番号</b> 古川(県)	) - 1		時 点修 正		標準化補正		の比	<ul><li>⑤個別要因</li><li>比較</li></ul>	の	⑥対 の	対象基準 )比準価 (円/n	格   少	標準化補正	街 交: 環: 画:	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境 行政	+1. 0 +5. 0 +27. 0 0. 0
地言	र्ने		21,000	円/mi	.   -	100 100	_   .	100 101. 0 ]		100 134. 7		)		89,			行i その <sup>6</sup>	政 他	+1. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 全株当個本等が	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基である標準 に)で表標準地が場際である標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地 場合の検 準地 □	图 89,8 点(代表			_	③ 価格形成要因	[地域	设的要因 或要因] 则的要因	加· J	傾向に R加さ	こあ 古川	る。取駅の駅	引価格、	取引	件数	は横ば	い傾向に	老年人にこある。	
		②変動率 :	年間 -	-0. 1 <b>%</b>	半年間	i]	%														

別記	2様式第6				鑑定	[評価	書(	令和	3 <b>4</b>	∓地信	<b>Б調</b>	查)			加古川		和 3年 ) <b>一</b>		提出 <b>宅地-1</b>
	į	基準地番	号		提出	出先	所属分积	斗会名	業者	名 株式	会社土均	地シス	ステム研	开究所					
	加古川	(県)		<b>-</b> 3	兵	車県	兵庫第5	分科会	氏名	不動	産鑑定	士	境	めぐみ	<i></i>				印
鑑5	官評価額						19, 700,	000 円	1 m	当たりの	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	4)鑑定評価	日		令和 34	年 7月	7日	路		3年 1		5	1,000	
(2)	実地調査日	B		令和 3年	7月 2	2日 (	5) 価格の積	類	正	常価格			線価		又は倍 率種別	率		1	<b></b>
(3)	鑑定評価の	の条件	更地	としての	鑑定評	価													
2	鑑定評価額	額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	①所在及 「住居	び地番5 表示」		加古川市	<b></b>	叮新野辺	12592看	¥					②地科 (㎡)		310	)	9法	令上の規	制等
準地	③形状		④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	1の土地の和	利用の億	接面道	道路の状態	処理	供給 理施 状況	_	要な交流	通施設。	との	(その	1 中専 (60, 200 )他)	
	1:2	東 50 m、 内画地の形状等 間口				区画整 規模一 住宅地	然とした。 般住宅の 対域		之東6m市	可道	水道が	ス	山陽電 1.3km	<b>意</b> 鉄別席	Ŧ		( )	/ (E)	
(2)	①範囲		東	50 <b>m、</b> ₹	<b>5</b> (	60 m、F	<b>有</b> 90 r	n、北	60	m 2‡	票準的使	き用	低層住	宅地					
近隣	③標準的	画地の肝	形状等	間口:	約	11.0 n	n、 奥行	約	27.0	m,	規模		300	) m²程	度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④地域的	特性	性特記特にない				í	<b>對</b>	方位 道	北		山陽的 1.3kr	電鉄別 m	府駅西	方	去令	1中	専(60,2	200)
			事項	1 1 1 1 1			5	路			施設				,	見制			
	⑤地域要 将来予		中小規 下落傾	模の一般 向で推移	住宅が するも	多い区間	画整然とし 則する。	た住宅地	域で、	当面、理	見状を維	佳持 し	推移し	ていく	くものと	: 予測	する。±	地価は、	若干の
(3) 指	是有効使用	の判定	低層住	宅地							(4)対	象基	準地の	方位	•				0.0
(5) 釒	監定評価の	)手法	取引事	例比較法	比	準価格		(	3, 600	円/m²	個	別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格		2	28, 800	円/m²									
			原価法		積	算価格			/	円/㎡									
			開発法	:	開	発法に。	よる価格		/	円/mi									
(6) r	市場の特性	Ė	市居住は選好	者が大半 度が低く	を占め 、住宅	、圏域タ 需要は <sup>2</sup>	び J R 山陽 外からの転 やや弱含み は2, 50	入者は少 である。	`ない。 需要⊄	一般的( マールとを	こJR↓ なる価格	山陽本 各帯は	:線沿線	まと 比重	交して正	「陽雷	鉄本線	沿線の作	宇军地垣
Ī	式算価格の ・検証及び 平価額の決 里由	経定 R定の	価格は収益価	対象地と 格は地価	代替性 に見合	:の認め	ン等の収益 られる売買 水準が収受 の検証の結	実例から できない	適切に	「算定され あって(	れており 氐位に討	り、市 式算さ	i場の実 れた。	ミ勢を反 従って	え映する こ、比準	- が多 もの 生価格	・ い地域に と考え を採用	 に存する られる。 し、収益	ー ら。比準 一方、 益価格に
(8) 公示価格	- / <del>π</del>	代表標 地番号	<b>準地</b> 加古	■標準地 -     -	也 <b>②</b> 21	)時 点 修 正	③標準化 補正		或要 ⑤ D比	個別的 要因の 比較		東基準 見準価 円/n	i格   C	化補	街路 交通環境	0	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +9. 0 +3. 0
	公	·示価格	70, 900	円/mi	_	100	[ 100 [ 100	] [ 112		100 ]		63,	100	正	画地 行政 その他	0	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準	1 1	<b>指定基準</b> 加己	<b>地番号</b> 5川(県	;) – ′		時 点修 正	③標準化 補正	(4)地域 因 <i>(</i> 2) 較		個別的 要因の 比較		東基準 比準価 円/n	格して	ュール	街路 交通 環境	0 0	地域要因 .0 地	街路 交通環境	0. 0 +3. 0 -5. 0

準 検地 討 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 99.7 ] 100 100 [ 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 63,40062,300 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 97.9 ] 100 その他 0.0 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。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10) 3 (10) 年標準価格等か らの検討 で 変動が で動動 [地域要因] が説況 の [個別的要及の 前年標準価格 63,800 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 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。 (代表標準地等と同-代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 公示価格 円/m² ②変動率 年間 -0.3% 半年間 %

(2) 実地調査日

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

(5)価格の種類

令和 3年 7月 2日

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 3年 7月 8日 提出

倍率種別

<b>加配採式第</b> 0				J T		,	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	<b>各総合鑑</b> 定			
加古川(県)	<b>-</b> 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/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 3年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 3年 7月 6日	松	[令和 3年 1月] 	120, 000	円/m <sup>²</sup>
						-	る総価 Vぽ音楽		/立

正常価格

2	鑑定	評価額の決定	<u></u> の理由σ	)要旨																
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		加古川市 (加古川					261	1番9				②地積 (m³)	i (	171	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	;状	④敷地の	の利用の	現況	⑤周辺 状況	 <u>ワ</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	 道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況	通施設と 兄	<b>:</b> の	(その	1住居 (60,200) (00)	
		1:1.5	住宅 LS2			ってい	莫一般 いる区 主宅地	住宅が 画整然 域	建と	南西6m	市道		水道 ガス 下水	J R加 500m	古川				高度 地区計画等	等
(2)	① <b>範</b>	5囲	東 7	75 <b>m、</b> 西	<b>5</b> 5	50 m,	南	80 m	、北	5	0 m		的使用	戸建住	宅地					
近咪	3標	標準的画地の形	<b>沙状等</b>	間口 糸	約	10.5	m,	奥行	約	16.	0 m.	規	塻	170	㎡程	度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	<b>4</b> #	也域的特性	特記	特にな	.V1			街	基	進方位 m市道	北	交		加古川縣	R北東	方	去令	1 住	居(60, 20	00)
现			事項					路	U	山川炬		施	500n	1			見制	地	高度 2区計画等	F
				・ 或は、中類 頁向にあ				っている	区画	整然とし	した住气	宅地域	で、今後	も現状の		, ,	るもの	と思わ	かれる。均	也価は、
			戸建住宅										(4) 対象基 個別的		方位	-				+1.0
	鑑定評 の適用	F価の手法 F	取引事例	例比較法 元法		準価格 益価格				154, 000	0 円/ 円/		III (V V C -							
			原価法	<b>七</b> 本	-	益価格 算価格					円/									
		-	開発法			発法に		 fi格			円/									
(6) ਜੋ	市場の		ITの居住:	J R山  者が多	陽本線	<u>・・・</u> 沿線で める。	: ご、概ね 駅や4	:活利	便施設し	びそのM にも近い	隣接市い区画	整然とし	た住宅地	地域で	、需要	は手堅	いと思	可川市及で 思料する。 その中心と	十地	
直到	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 Mの決定の	された住	宅地域/ せず、	に所在 代表標	し、経準地と		目的に	戸建住?	字の賃付	貸事業	が成り立	<ul><li>つ 地域で</li></ul>	でけか	いため	太件	鑑定訂	ら。戸建住 呼価におい 断格をもっ	ハては	
(8) 公示価	規準とした	① ■代表標標準地番号	<b>渠準地</b> [加古/	□標準地 川 - (		)時 点 修 正		票準化 甫正	[	地域要 因の比 較	<ul><li>⑤個別</li><li>要因</li><li>比較</li></ul>	の	対象基準 の規準値 (円/	格内	1111	街路 交通 環境	0. 0. 0.	安	街路 交通 環境	0. 0 -4. 0 -18. 0
格 l を <i>f</i>	١١. ١		121, 000	円/㎡	.	100		100 01. 0 ]	_	100 78. 7	[ 101. 100		154,	000	正	画地 行政 その他	+1. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からの吟	① 指定基準	地番号	_		)時 点 修 正	_	票準化 甫正		の比	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の比準値 (円/	西格   少	標準化補正	街路 交通環境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	ら。 ・の ・検 ・ ・ ・ ・ ・ ・ 前年指定:		<u>६</u> 準地の何	価格 円/㎡	<u>.</u> [_	100	] [ _	100		100	100					画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 全様当価材等が	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地力点)で表標準 標準地力等を表現である場	■新規格 格が共通地が 場合の検証	153,0 点(代表	<u>b</u>			安田	[地均	战要因] 成要因] 则的要因	もさった。	弱い動 れる。 の中 る 対する	きとなっ	ている。 い居住理 <u>*</u> 堅い。	コロ	ナ禍の	不動産	市況~	<ul><li>個用、所得</li><li>の影響が</li><li>の影響が</li><li>は該地域の</li></ul>	び懸念
		公示価格		+0. 7 %			ı %	-	Ī											

# 

令和 3年 7月 8日 提出

		基準地番	号		提	出先	Ē	所属分	分科会	会名	業者	者名	株式	会社に	ハそやフ	下動産鑑	定所	NH E	1/11 (	坏/		υ	七地一
	加	1古川(県)		<b>-</b> 5	兵	庫県	戶	東軍第	55分和	斗会	氏	名	不動	<b>」</b>	定士	井本	季伸	þ					印
鑑5	と評価	額					]	15, 00	00,00	0 円	1	m <sup>*</sup> 当	たりの	の価格	<u> </u>						84	, 100	円/㎡
1	基本區	的事項																					
(1)	価格田	寺点	2	令和 3年	7月:	1日	(4) 鑑	定評	価日			令	和 3	年 7月	5日	I KA	[令和 <b>各線価</b>				67	7, 000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	凋査日	令	和 3年	6月 28	8日	(5) 個	格の	種類			正常(	西格			価		×種別		+			П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																			
(1) 其		f在及び地番s f住居表示」等		加古川市	7平岡町	町一色	西 2 丁	「目 7	8番	5外						②地積 (m³)	i (	17	78	) (9	9法令	き上の:	規制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周 状況	 辺の <u>:</u>	土地0	り利用	目の (	 ⑥接面	—— 道路	 の状:	!	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要	な交i の状i		ひとの		(その	1 中具 (60, 20	
		1:2	住宅 W2			農地	住宅を も介存 た住宅	生する	5整然		化東6r	m市道			水道 ガス 下水	山陽電紅 1.3km	鉄別系	Ŧ			( 0 )	(E)	
(2)	①範	囲	東	85 m、 <b>Z</b>	5	15 m,	南	7	0 m,	北	2	20 m	2	票準的	使用	戸建住写	宅地					-	
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	9.5	m,	奥	行業	約	19.	.0 n	١,	規模	l.	180	㎡程	度、	形状	<b>け</b> ほり	ぼ長	 方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	\ \				街		生方位 1市道			交通	山陽 1. 3k	電鉄別系 m	牙駅北	方	法令	1	1中	専(60,	200)
			事項						路					施設					規制				
	⑤ 地 将	!域要因の  来予測	県道背後 も安定し	・ め区画 しており	整然と 、価格	した住	宅地 は今後	域で、も横	、地域 ばい(	或要因 頃向て	に大	きなる	変動にものと	はなく : 判断	- 住環境 する。	は現状が	ぶ維持	され	るもの	 )と予	測す	る。需	<b>詩給関係</b>
(3) 指	↓ 是有効	使用の判定	戸建住年	<b>主</b> 地										(4)	対象基	準地の	方位	Ī.					0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	列比較法	: H	<b>上</b> 準価格	<u> </u>				84, 10	00 F	]/mੈ		個別的	要因							
	の適用		収益還	元法	収	<b>公益価格</b>	<u> </u>				/	Е	]∕mٌ										
			原価法		積	算価格	<u> </u>				/	Р	]/mੈ										
			開発法		開	発法に	こよる	価格			/	Р	]/mੈ										
(6) ī	市場の	特性	層が大き	合圏は概 片を占め 見い地域 日程度と	る。最 で、価	寄駅か 格水準	が隣に出場	接市 電鉄 定し	町のf でやっ ている	主宅地 や距離 る。 中	域をがあいる	範囲。 るもの 格帯の	とする のの、 は土地	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	要者は する県 80㎡	市内を引道沿いる程度で1	中心に こ小売 l , 5	、隣 店や 00	接市町飲食店	「に居 『が多 新築	住す く見 戸建	る一次 られる 住宅で	x取得者 5生活利 *3,2
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	周辺は戸あり、こ	建住宅	が建ち住宅の	並ぶ成 賃貸事	業が	成り:	立つは	地域で	きもな	いたと	め収益	上価格	の試算	は行わた	よかつ	た。1	従って	、代	宅の表標	建設が 準地と	ぶ困難で の検討
(8) 公示価格	現集とした。価格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 加古 <i>。</i>	標準     -	19 (2	》時 点 修 正		標準補正		④地: 因 較	域要 の比	⑤個 要 比	因の	⑥文 <i>O</i>	対象基準 )規準価 (円∠r	格内	標準化補正	街 交 環	通 境	0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+3.0 -28.0
をす	7.1	公示価格	62, 200	円/㎡	.   -,	99. 8 <b>100</b>		100		10 [ 74	00 ]		00 ]		83,	700		画: 行: その <sup>(</sup>	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	2	)時 点 修 正	_	標準補正		④地均 因 <i>0</i> 較		_	別的 因の 較		対象基準 )比準価 (円/r	格内	標準化補正	街 交 環	通 境		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
华位	· 対	前年指定基	基準地の何	西格 円/㎡	[	100	_] [	100	]	[	00 ]	[]	00				IE.	画: 行: その <sup>:</sup>	政			行政その他	
(10) 名材2 作材でする	年票隼画各等に	①-1対象基準 継続 前年標準価滞 ①-2基準地点)であるも 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	84, 1			司一地	形成要因	変動状況	一般的地域到	要因]	1	整要 主しかる 環で	ぶ継続 う。 きと利 る。	便性の	化が進む は弱い。 良い区画	コロ	ナウ	イルス	《感染	症の	影響に	注意を
月	D <b>,</b>	公示価格	年間	0.0%	半年間	円/r 間	ni %	<u>の</u>	L	個別的	<b>竹</b> 安达 	1J 1 	画別的	以要因	に変動	はない。							

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

# 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)		<b>-</b> 6	兵庫	車県	兵庫	第5分	科会	氏名	不重	助産鑓	<b>監定士</b>	井上	: 基	Ş					印
鑑足	定評価	i額					18,	800, 00	00 円	1 m	当たり	の価	各						46	,800	円/mឺ
1	基本总	的事項		<u> </u>																	
(1)	価格	侍点		令和 3年	- 7月 1	. 目 (	4)鑑定	評価目	3		令和 3	年 7	月 2日	(6) 路		和 3年 <b>価又は</b>			3		円/㎡ 音
(2)	実地記	調査日	2	令和 3年	6月 21	. 日 (	5) 価格	め 種類	Į	正	常価格			線 価		画 入ば				1	Ħ
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1)		f在及び地番s 「住居表示」等		加古川市	<b>万神野町</b>	丁西条字	トンノ	'内1(	068	番				②地科 (m²)		. 4	01	) (	9法=	予上の規	制等
基準地	③形				TH:D	⑤周辺	1 A + H	ሐ <b>ጥ</b> ∓ሀ፣	<b>#</b>		マクサ	20	⑦供給	, ,		交通施語	መ և ወ	,		1 中専	
地	3/13	×1A	4 敖地	(U) A 1) H1 U.	场水	状況	<u>1</u> 07 <u>1</u> 1	巴口ノ不りた	H0)	<b>少按</b> 画理	一時の人	IJĽ	处理施 処理施 設状況	接迫	丘の岩		i文 C 0.			(60, 200	
			A-A-			+++++	: /-/-> /	F. H. 2.1	~	北西7m県	l.道				- HIZ				(その	他)	
		1.2:1	住宅 W 2			円規模 農地も 沿いの	介在	を中心( する県i 地域	_	,1 <u>0 11 111</u> 71	\ <u>\</u>		水道 下水	JR神 500m	對						
(2)	1)22	- E	<b>*</b>	40 3	<b>.</b>	30 =	<u> </u>	150	ᆚ	00	0	+冊:往:	5./± □	IT EL	ارا ک						
(2) 祈			東	40 m、		60 m、 🖪		150 m.		80			的使用	低層住			πl	ш. ) т	アド	<b>-</b> -π⁄	
近隣地域	る特	準的画地の刑		間口 i 特にな		22.0 n	n, :	奥行		18.0 準方位北		規模				程度、		伏 ほ		カ形 専(60,2	200)
域	4)地	域的特性	特記	1110.0	•			街	$\frac{\pi}{7}$ 1	m県道		交通	500n	神野駅	用果	Л	法令	ì	I .	<del></del>	200)
			事項					路	 			施討	ž				規制	IJ			
		地域要因の 子来予測	当該地た、地	域は、成 価水準は	熟した、微減	既成住写または枯	を地域 黄ばい	で、地 傾向で	域要团 推移。	因に大き するもの	な変動!と予測。	はない する。	いが、周	辺では	新規	の開発	地が多	多くな	つて	きてい	る。ま
(3) }	最有效	か 使用の判定	低層住	宅地								(4	)対象基	準地の	方	位					0.0
(5)	艦定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				46, 800	円/m	ຳ	個別的	要因							
(	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				20, 200	円/m	ຳ									
			原価法		積	算価格				/	円/m	ຳ									
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円/m	ຳ									
(6) т	市場の	)特性	住者及 に位置	給圏は、 び当該地 している なってい	域に地 ため利	縁性をす	すする:	者とな	ってし	いる。対	象基準出	批は、	加古川	市の市	街化	区域の	北端語	部にあ	たる	が駅徒	歩圏内
ī	• 検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	おいて	イツ等の は、取引 上記の手	市場に	おいて。	より実	証的な	比準備	西格を採	用して、	収益	を価格を	参考に	留め	、鑑定	評価額	預を上	記の	がって	、本件 定した。
(8)	±щ	① □代表標	淮州	標準地	th ②	時 点	<b>②</b> 輝	準化	(A)+#	域要 ⑤	個別的	<u>6</u> ;	対象基準	隹₩	抽	· 往	路	0.0	抽	街路	-3. 0
公 !	規循	標準地番号	·—			修正		正	_	の比	要因の		の規準値		標準化補	交	通	0.0	域	交通	-4. 0
亦 。	年俗と		加古	ī川 -	8				較	ξ	比較		(円/	m³) i	神		境	0.0	因	環境	+61.0
格をす	規権とした	公示価格	68, 600	円/mi	.   -	100	·	00		100 [	100	]	46,	700	IE		地 政 他	+1. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	-3. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		<b>②</b>	時 点	③標	準化	4)地	域要 ⑤	個別的	<u>6</u>	対象基準	生地 _	桿		路	0.0	抽	街路	-3.0
指定基準地	からの		5川(県	<u>(</u> ) – ;		修正		正 正	_	の比	要因の 比較		の比準値	西格 グ	標準化補	交環	通境	0.0	域要因	交通環境	-9. 0 +21. 0
準は地	検 討	前年指定基			.   -	99.8	1 1	00		00 [	100	]	46.	800	Œ	行	地政	0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0 0. 0
/4.5.		①-1対象基準継続	集地の検			100	L 1			的要因]	加古月	   市で ウイバ	ごは、お	おむね 症と地	地価価動	<b>その</b> の底打 向との	ち傾回	0.0 句が見 こも留	られ )音す	るが、 る必要	新型コ があス
(10) 対	年 ら	■ 継続 前年標準価	──新規 恪		000円/	∕ m <sup>‡</sup>		3					· 1001	تام ب مدر	,pu, 25/J	, , _ •/	,~, <u>~</u> [	- U H	/EN /	2/11/5/	
《象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	也点 (代表	長標準地		一地	価格形成要因 変動状況	[地域]	要因]	集落的に優れ	的色彩 れてお	彩も見ら おり、需	れるが 辞は比	、駅 較的	徒歩圏 安定し	内に信ている	立置し る。	てい	るため	利便性
の質	等 か	標準地番号				- 円/㎡		要 因 の	[個別၊	的要因]	個別的	的要因	団に変動	けない	0						

# 

		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	若杉	不動	産鑑定			ЛП	וועני	坏/	_	1	七地一
	力	1古川(県)		<b>-</b> 7	兵	庫県	兵	車第5分	科会	氏	:名	不動	力産鑑	監定士	若相	乡	和宏					印
鑑足	と評価	額					12	2, 500, 0	000 P	9 1	m³当	たり	の価村	格						62,	100	円/m <sup>*</sup>
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 3年	7月	1日	(4)鑑5	定評価日	8		f	3和 3	年 7.	月 6日	(6)路	-	令和 3年 <b>線価又は</b>			50		円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日		令和 3年	7月:	2日	(5) 価格	格の種類	領		正常	価格			線価	Щ	倍率種別					倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	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)		在及び地番		加古川市	尼上町	丁長田年	字尾上	林 5 1	8番4	4 2					②地		20	01	9	法令	上の規	見制等
基準地		住居表示」等													(m²		(		)		1 中専	
地	3形	状	4)敷地	めの利用の	)現況	(5)周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	子の状		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施設 D状況	ひとの			60, 200	
		1:1.2	住宅 W2					住宅が 住宅地		北東6	m市道	<u> </u>		水道 ガス 下水	山陽 950m	電鉄	尾上の松			( 0)	IE/	
(2)	(1)釿	 i用	東	70 m. Z	<b></b>	20 m.	南	40 m	、北		20 <b>m</b>	(2)	標準的	的使用	戸建住	宇宇	地					
	-	 準的画地の刑		間口:		13. 0	•••	奥行			. 0 r	_	規模		,		ー ㎡程度、	形划	<b>き</b> ほほ	ぼ長フ	ケ形	
近隣地域	(4) til	.域的特性	特記	特にな				街	基	準方位 加市道			交通	■ 山陽	電鉄尾	上	の松駅南	法令		1中国	專(60,	200)
咷	٠٠٠	,-20 H J [1] III								m III JE	<u>l</u>			- 東万 950m					1			
	@ u	<u> </u>	事項	A Mand	1-15-75		). Fire	路	1		and a	>	施設		a 1 - 10	^	//	規制	1 1 1	r4 )	· ·	1
		!域要因の  来予測	大規模まれる	:な上業地 。地価水	域を背 準は、	後にしやや弱	た既成合みて	で推移し	地域で	、任宅るもの	地と	してに測する	まは反	<b>灭</b> 熟 して	おり、	,	後とも現	状のま	ま雅	移す	るもの	
(3) ੀ	<b>是有</b> 效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	)対象基	準地σ		方位					0.0
		価の手法	取引事	<b>I</b> 例比較法	比	準価格	i			62, 10	00 F	9/m	Î	個別的	要因							
(	の適用		収益還	元法	収	益価格	i			/	F	9/m	Î									
			原価法	ž	積	算価格	ŕ			/	F	9/m	Î									
			開発法	Ę.	開	発法に	よる個	<b>西格</b>		/	F	9/m	Î									
(6) ī	市場の	特性	が中心周辺の	で、圏外分譲住字	からの 地との	転入者の競合も	は少な	ない。 事要 <i>に</i>	<sup>1</sup> 規模 ナやや	の一般	住宅で推	を中心移し、	ひとす	する既成	注住宅地 禁地域及	也域	域である。 であるが その周辺 心となっ	、利便で取る	見性に、 ↓され	GG.	劣り.	また.
į	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	合理的は、居	に戸建住	宅の賃 性等を	貸事業 重視し	が成りた自己	) 立つ地 2居住目	地域で 目的の	はない 取引が	ため中心	、収えであり	査還テ り、標	元法の通	用を関	念	想定する した。近 踏まえた	隣地垣	及び	その	周辺に	おいて
(8)		① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時点	<b>3</b> ‡	票準化	<b>4</b> )t	也域要	⑤個	別的	65	対象基準	<b>集地</b>	7)	標 街	路	0.0	地	街路	-1.0
公示	見価 格	標準地番号	+n -l	<b>⊢</b> 111	0	修正	1	甫正		因の比	_	因の	(	の規準値	世俗   い	为訳	標 街 準 交 化 環		0.0	域 要 因	交通	
公示価格を	<u>L</u>		加さ	引 -	9				#	· 	П	較		(円/	m) i	3) C	補 環		0. 0   +1. 0	凶	環境 行政	
をす		公示価格	53, 200	円/mi		99. 9	-   -	100 01. 0 ]	_	100 84. 4 ]	I -	00	l	62,	300		行: その:		0.0		その他	0.0
(9)			地番号		(2	時点	3 <sup>†</sup>	票準化	<b>④</b> 地	地域要	⑤個	別的	65	対象基準	集地 /				:	地	街路	
指定	<u>ئ</u>					修正		甫正	_	の比	要	因の		の比準値	西格   (	⑦ 内	標 街 準 交: 化 環:		1:	域	交通	
指定基準地	う 命								戟	ζ	比	較		(円/	m³)	沢	T			要因	環境	
地	त्रे	前年指定基	基準地の	価格	[		]	100		100	[		]				止 画: 行:				行政 その他	
				円/m	Î	100	[	]	[	]		00					その					
(10)		①-1対象基準	隼地の樹 無 無 新規						[一般	的要因							ス感染症の影響は限					
(10) 対 4	軍ら	前年標準価			300円/	∕ mื		3 # #				13001	12.00	-1. III. E			70 E 10 (A)			<b>~10</b>	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
象基	- 票集画の検討	①-2基準地力	が共通地	也点 (代表			司一地	価 整 動	[地垣	【要因]							に存し、					
準化地	· 討	点) である <sup>は</sup> ■代表標準		検討 □標準地	<u> </u>			格形成要因				れない る。	'。名	5 種利便	性にや	n/o	劣ること:	から、	地価	は弱	宮み傾	问にあ
対象基準地の前	等か	標準地番号		加古川		-	19		「個別	的要因	]]	個別的	勺要因	団に特に	変動に	はな	٧١ <sub>a</sub>					
,	-	公示価格	各 年間	-0 3 <b>0</b> 6		) 円/m	1 1 2 <b>0</b> 6	0	,	>=			-~-		>~>>10		Ü					
		(フ)タか 由作り終く	'+ H9	-0 3 02	主任日	-n -n	17 0/2	ii J	ı													

# 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 m<sup>3</sup>当たりの価格 50,000 円/m<sup>2</sup>

	++		-	_
1	基本	ᇚ	果	TE

(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	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	1¤
(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	O	生及び地番5 主居表示」等		加古川市	野口町	T水足字	村内 1	19	2番					②地積 (m²)	<b>責</b>	47	73	9法	令上の規	制等
基準地	③形北	<del>,</del>	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土均	也の利	用の	⑥接面	i道路の∜	犬況	⑦供約 処理が 設状が	接边	要な交 fの状	通施部 況	との	(2)	1住居 (60, 200) の他)	)
		1:2.5	住宅 W 2			中規模い既成				北西4.	5m県道		水道下水	J R加 2.3km	古川			. (~.	(60, 180)	)
(2)	①範囲	#	東 1	00 m、世	<b>5</b> 12	20 m、南	Ī	30 m	、北	3	0 m 2	標準	的使用	戸建住	宅地					
近隣	3標2	集的画地の かんしん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんか	肜状等	間口	約	15.0 m	١, إ	奥行	約	20.	0 m,	規模	莫	300	m <sup>*</sup> 稻	度、	形状	ほぼ長	麦方形	
近隣地域	4地均	或的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 . 5 m		交	重 J I 2.3	R加古川	駅東方	î	法令	1 信	E居(60,1	80)
			事項					路	;			施	1				規制			
	⑤地 将3	或要因の 来予測		或は中規 ながら弱							域で、地	域要	因に大き	きな変化	はなく	、当己	面は現場	犬を維持	寺しつつ、	地価
(3) 量	是有效位	使用の判定	戸建住写	宅地								(4		基準地の	方位	Ĺ				0.0
	監定評价 D適用	五の手法	取引事	例比較法	比	準価格				50, 00	0 円/r	'n	個別的	内要因						
U	7.60円		収益還:	元法	収	益価格				/	円/r	'n								
			原価法		積	算価格				/	円/r	'n								
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/r	'n								
(6) ਜ	5場の特	寺性	市町内のける住宅	の居住者 宅需要は	で、地低調で	元需要がある。ま	大半た、	を占め新規供	うる。 は給も	住民の小規模	小子高齢	化や見さ	人口流れる程度	出が進み 度である	可如	L分所行	具む増;	えないら	古川市及で 中で、圏F での売買	内にお
	検証力	各の調整 及び鑑定 の決定の	貸市場/	が十分に	形成さ	れていた	・い状	況下に	こあろ	. また.	による戸 、当該地 って、鑑	域に:	おける[	及引目的	は白己	使用2	が殆ど゛	治ど見る であるか	受けられ <sup>っ</sup> こめ、収2	ず、賃益価格
(8) 公示価格		① □代表標票準地番号	<b>準地</b> 加古	■標準 <b>:</b> 川 -		時 点 修 正		準化 证	[	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基 の規準 (円/	価格		街道 交通 環 <sup>5</sup>	<b>通</b> (	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+3. 0 +4. 0 +30. 0
		公示価格	68, 600	円/㎡	.   -	99.9 ]		00		100 35. 1	100	]	50	), 200	正	画 <sup>5</sup> 行i その(	攺 (	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 0. 0
(9) 指定基準地	かっり命	① 指定基準	地番号		2	時 点修 正		準化 正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基 の比準 (円/	価格	標準化補正	街道 交通 環 画 連	<b>通</b> 竞	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地	र्ने	前年指定基	基準地の(	価格 円/m්	[_	100	[	00]	[	100	100	]				画」 行i そのf	攺		11以 その他	
(10) 対 st		①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	Į	100 円 /	⁄ m <sup>‡</sup>		③ 価 変	[一般	设的要因	] 市内 在化 が必	して							こよる影響 の動向し	
対象基準地の前	票の検討	1)-2基準地が 点) である <sup>は</sup> □代表標準	易合の検			等と同-	一地	M格形成要因 多動状況	[地域	【要因]		縁の							が残り、記 はなみで打	
の前が	-	標準地番号 公示価村	各			- 円/㎡		要 因 の	[個別	<b>削的要</b> 因	] 個別	的要	因に変動	動はない。	ò					
1	(	2変動率	年間	-0.2 <b>%</b>	半年間	]	%													

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

+n+111 (I目) 空栅\_1 \_ 0

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)	<b>-</b> 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	藤原正秀		印

6,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 57,900 **円/㎡** 鑑定評価額 基本的事項 円/mឺ 46,000 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 **会和 3年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 6日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 3日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市尾上町池田字吹上89番56 ②地積 ⑨法令上の規制等 116 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 1 中車 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 高度地区 北西6m市道 一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 水道ガス 住宅 W2 山陽電鉄浜の宮 1:1 1km 下水 55 m、南 ①範囲 東 35 m、西 60 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地  $40 \, \mathrm{m}$ 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 特にない 基準方位 1中専(60,200) 山陽電鉄浜の宮駅南西 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 6.0m市道 高度地区 1km 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 57, 900 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 収益還元法 円/m<sup>2</sup> 円/m<sup>2</sup> 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 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。 (6)市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 0.0 0.0抽 ⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 修正 要因の 交诵 0.0 交诵 補正 因の比 +2.0 下化補 較 H 較 環境 0.0 環境 加古川 - 19 (円/m²) 因 +6.0ΤĒ 画地 0.0行政 0.0 [ 99.8 ] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 57,400 円/m<sup>²</sup> 62, 200 100 100 1 [ 108, 1 ] 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他

(1)-1対象基準地の検討 継続 \_\_\_新規 (10)対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 代表標準地 標進地 標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

-0.2% 半年間

[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。

58,000 円/㎡ 変動状況 価 格形 (代表標準地等と同一地

%

(3)

[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。

成要因 ത 円/m<sup>2</sup>

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

# 

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	テンニング	加占川(県)	<b>–</b> 10	七地-1
加古川(県)	<b>-</b> 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/mi
. +++++									

基ス		

(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	[令和 3年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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		「在及び地番並 「住居表示」等		加古川市尾上	:町安田宇	产大溝 5 7	4番1	1				②地積 (㎡)	1	.48	9法	令上の規	制等
基準地	3形	<b>洋状</b>	④敷地0	の利用の現況	5周 状況	辺の土地の	利用の	⑥接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	設との	(その	1住居 (60, 200)	
		1:1.5	住宅 W2			規模一般住 並ぶ住宅地		北西6㎡	n市道		水道 ガス 下水	山陽電釒 1.1km	鉄尾上の松	7		, 10,	
(2)	①範	5囲	東 7	70 m、西	35 m,	南 30	m、北	4	45 m 27	標準的	的使用	戸建住宅	三地				
近隣	3標	標準的画地の飛	<b>彡状等</b>	間口 約	9. 0	m、 奥行	う 約			規模	Ę	145	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	地域的特性	特記	特にない。	_		街 6	基準方位 3 m市道	1	交通	直 山陽 方 1.1k		この松駅東	法令	1住	居(60,20	)0)
			事項				路			施討	设			規制			
	⑤ 将	地域要因の 好来予測	格別の るものと	の変動要因が と予測する。	ないので	、戸建住宅	≘地域と	: して現:	状を維持す	ナるも	ものと見	込まれ、		面、や	や弱含み	基調で推	- 0 /
			戸建住宅								l)対象基 個別的	. –	方位				0.0
	鑑定評 の適用	平価の手法 引	取引事例収益還元		比準価格 収益価格			69, 80	00 円/m <sup>i</sup> 円/m <sup>i</sup>	_	(E) /3 / E /	ХШ					
			原価法	* *	於一				円/mi	_							ļ
			開発法			よる価格			円/mi								
(6) 市	市場の		びその縁要は先細	票給圏は、概 素故者が主体 間り傾向を示 5円程度が需	で、同一 しており	需給圏以外、地価は全	卜からの È般的に	を 転入は 下落基	少ない。こ	与くカ	から開け	た明姫朝	₽線以南で	は供給な	が多い反	面、住宅	さ地需
到	<ul><li>検証</li></ul>	5格の調整 E及び鑑定 質の決定の	住宅の想	D戸建住宅関 見定は困難で、 が指定基準地 快定した。	、また経	溶的に戸廷	津住宅の	) 賃貸事:	業が成りて	たつと	とは言い	がたい。	したがっ	て、収益	54価格は	試算せる	げ、標
(8) 公示価格	見価集格	① 【代表標標準地番号	<b>漂準地</b> 加古/		②時 点 修 正	③標準1		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	準 交 環	<b>通</b> (	). 0 地域要因	街路交環境	-1. 0 0. 0 -7. 0
	: 準格   と   し   公示価格		64, 500	円/m²	99.9	100 [ 101.0	)][	100 92. 1 ]	[ 100 ]		69,	300		政 (	1. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準	旨か		<b>地番号</b> 古川(県)		②時 点 修 正	③標準1 補正	Ð	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準 の比準価 (円/r	格 内	準 交 環	通 ( 境 (	D. 0 地域要 D. 0 B	街 交 環 境 行 政	0. 0 +2. 0 -13. 0 0. 0
地言	ते		62, 300	円/m <sup>®</sup>	99.7	100		100 88. 7			70,		ー 岡 行 その	i政 (	). 0 ). 0	その他	0.0
(10) 全様性価格等が	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検討	70,000 P 点(代表標準		司一地 格 形成要因	変 動 [地均 状 況	般的要因 或要因] 引的要因	みら <sup>†</sup> 立地 場電 も <b>多</b> い	てるか 条件や	が、その や環境等	他の地域 による不 宅地域で	き歩圏内で	iの先行る 別化が過	き警戒感 進む中で	なが根強い ご、とりむ	つけ山
י נים י	,	公示価格		_0 3 <b>%</b> 坐在	円/m	<sup>1</sup> σ		лијуд		1×1	3(00次岁)	10.51					

# 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** 

	加古川(リ 鑑定評価額		:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社	いそやっ	不動産鑑	定所						
	加	古川(県)		-11	兵	車県	兵	庫第5分	科会	氏	.名	不重	助産 <b>鑑</b>	定士	井本	季伸	Þ					印
鑑5	e評価	額					20	0, 000, 0	00 P	9 1	m³当	たり(	の価格	<u></u>						121, 000	)円	l∕m <sup>*</sup>
1	基本总	的事項																				
(1)	価格	寺点	-	令和 3年	三7月 ]	LΒ	(4)鑑	定評価日	3		4	和 3	年 7	月 5日	路	[令和				97, 00		
(2)	実地記	周査日	令	î和 3年	6月 28	3日	(5) 価	格の種類	頁		正常	価格			線。	各線価 倍 <sup>図</sup>	i又は 率種別				倍	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	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		在及び地番s 住居表示」等		加古川市	おかけり	町粟	津字中	在家7:	3 1 番	<b>§</b> 4					②地積 (m³)	i (	10	65	)	9法令上(	の規制	制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	:地の利	用の	⑥接面	可道路	の状		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交流の状況		ひとの		1億(60, 5		
		1:1.5	住宅 W 2			一般ン等地域	が混在	マンシ する住 <sup>2</sup>	ョ宅	南西6.	. 2m†	j道		水道 ガス 下水	J R加 850m	古川				(その他)		
(2)	(1)範		東	40 m、	<b>5</b> 1:	10 m,	南	40 m	、北	10	00 m	(2)	標準的	勺使用	戸建住?	宅地						
		 準的画地の刑			 約	11. 0		奥行	-	15.	.0 r		規模			 ㎡程	度、	形物	 犬 ほ	ぼ長方形		
近隣地域	<b>④</b> 排	.域的特性	特記	特にな	:11		· ·	街	基	準方位 . 2 m	: 北	冶	交通		加古川縣	尺南西	方	法令		1住居(6	0, 20	00)
以			事項					路	Ü	. 2111	. 111	但	施設	850m				規制	J			
		!域要因の !来予測	JR加i 地域でに	- 5川駅北 は取引価	側では 格は横	宅地分ばい傾	譲が消して打	舌発に行 性移する	われ	ており と判断	、そって	れに作	半う需	要も堅	調を維持	寺して	いる。	。取引	件数	は安定的	で、	近隣
(3) 指	- 長有効	使用の判定	戸建住宅	芒地									(4)	対象基	準地の	方位	Ī.					+1.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	 }			121, 00	00 F	9/m <sup>i</sup>	i	個別的	要因							
C	の適用		収益還:	元法	収	益価格	í			/	F	9/m	î									
			原価法		積	算価格	ř			/	F	9/m	i									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	9/m	î									
(6) r	市場の	特性	同一需約 ションを 要者は下 価格は多	給圏は概 建築が進 †内を中 安定。中	ね加古こ 心に体	川市及 れらの 隣接は土	び隣担 で で で で で で で で で で で で で で で に に に に	妾市町の 全と価格 居住する 150㎡	住宅 全連 全 程度	地域。 性が認 取得者 で1,	JR めら 層が 80	加古川 れる <sup>地</sup> 大半を 0万円	川駅は上海	  辺では  にあ    であ               	土地区画 、需要で R加古り 住宅でご	重整理 当増加 川駅ま 3,5	事業 傾向 で徒 00	が進捗 で 圏 歩 円 利	ー 中でで 日で、 日で、 日で、	、好立地 i格水準を 生活利便	ー には :維持 !性が	tマン f。需 i高く
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	周辺は戸 た戸建住 利用目的	主宅の賃	貸事業	が成り	立つ‡	也域でも	ない	ため収	益価	格の詩	式算は	行わな	かった。	従っ	共同化で、	住宅の標準地	)建設 也との	が困難で 検討を踏	ありまえ	、ま自己
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 加古	■標準±		時 点修 正	10	標準化補正	[2	地域要 因の比 蛟	要	別的 因の 較	6 <del>2</del>	対象基準 の規準値 (円/r	格内	標準化補正	街 交: 環:	通	0. 0 0. 0 0. 0	域 要 因 環	路 通 境	-1. 0 -3. 0 +1. 0
格 l を f	) .	公示価格	16, 000	円/m		100.4	- 1 -	100		100 97. 0 ]	l —	00	]	121,	000	IF.	画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行 その	i政 )他	0.0
(9) 指 定	þ\ آح	① 指定基準	地番号	_	2	時 点	_	標準化 補正	因	地域要	要	別的	6×	対象基準の比準値	格内	標準化補正	街交	路 通		域 ダ	路通	
指定基準地	の 検 討	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格	[		]	100	較	100	[	.較	]	(円/r	<b>n</b> ) 訳	補正	環: 画: 行:	地			環境 i政 i他	
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規		î	100	[		[ [一般	] 设的要因	]]							駅周辺		三宅、商業 金定の影響		
(10) 対象基準地の前	年票 単面各	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>1</sup> ・一代表標準	格 が共通地 場合の検	121, 点 (代表			司一地	③ 価格形成要	[地域	【要因]		要する J Rカ	5。 加古川 玄画整	駅周辺	の高度和	训用、	商業	ビルの	り完成	等により	利便	更性の
の領	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	加古川 1 0.0 <b>%</b>	21,000 <b>半年</b> 間	円/n	6 n <sup>†</sup> 0.0 <b>%</b>	要因の	[個別	<b> 的要</b> 因	]]	個別的	内要因	に変動	はない。							

# 

		甘洪北亚			+8 :	11.4	=-	무기되	1 ^ 2	- AHF -	<b>+</b> 47	. خاد حائط	스된	L 1/h > . =	, <del></del>		加古,	川(먉	<del>틱</del> )	<b>—</b> 12	乇	地-I
	4	基準地番	`Ѣ	10		出先 	-	属分科		-	者名				マテム研							
Arre -		1古川(県)		-12	兵)	車県	1	軍第59					産鑑:		現	めぐみ					_	印
	と評価	· 图 的事項					7	, 690, (	000 P	1	m³当	たりの	)価格	i						73, 200	円	∕ m <sup>*</sup>
			,	令和 3年	7 FI :	1 🗆	(1) 舒仁	<b>÷</b> □/≖			<u></u>	和 3年	F 7 F	70	(6)	[令和 3	在 1	B1		59,000	Щ	l∕m <sup>†</sup>
(1)	価格の	可从	7	11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	• 7月 .	ΙΠ	(4) 5 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	定評価			Д1	↑µ 3円	上 7月	<i>(</i> p		とすれれる 各線価 <i>又</i>				30,000	倍	
(2)	実地語	調査日	4	令和 3年	7月 2	2日	(5) 価	格の種	類		正常信	西格			猫	倍率	種別					
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価				•												
		評価額の決定																	I _			
(1)	_	f在及び地番3 「住居表示」		加古川市	「別府町	丁新野;	辺北町	6丁目	197	番 1					②地積 (m²)	Ī (	10	5	9)	去令上の	規制	制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周:	辺の土	地の利	I用の	⑥接面	有道路	の状況	<b>元</b> (7	7)供給		\` な交通	施設	ر د		1中		
تام	<i>-</i>		<i></i>		20.20	状況				المدن			<u>ل</u>	0.理施	-	の状況				(60, 2	00)	
											+	. ১৯৫	Ē	<b>殳状況</b>					(そ	の他)		
		1.5:1	住宅 W 2					た一般る住宅		南東5	.8mf	迫	スラ		山陽電 1.2km	鉄別府						
						域								下水								
(2)	(1)韜	 5囲	東	70 m、₫	<u> </u>	50 m,	南	70 m	n、北	(	60 <b>m</b>	②標	<b>標準的</b>	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	١, ;	規模		100	㎡程度	ξ.	形状	ほぼ	整形		
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	· 基	準方位 . 8 m	7. 北 n市道		交通			守駅北西	方	法令	1	中専(60	, 20	0)
~,			事項					路					施設	1. 2kr	Ц			規制				
	<b>€</b> 111	地要因の		域は戸建	H-12+	. <del></del> 1. 1	⊁_ HIT :=			* 1. 1 -y	- HIII 3			n ^	.3% 1, J	<b>π</b> Ελπ <b>≯.</b> «		- 1	ューフ・	2 0 1, 3	r. SHills	<b>ナフ</b>
	将	来予測		関合みで				火の圧っ	七地場	(200	、15人4 ム	状や月入し	- C40	)り、 <i>つ</i>	なこも		胜付	し作的	79 W	507 C ]	′侧	
(3) £	最有效	使用の判定	戸建住宅	宅地										対象基準		方位						+2.0
(5) 釒	監定評 の適用	『価の手法 『	取引事	例比較法	比	,準価格	ř			73, 20	00 F.	l∕m <sup>*</sup>	] 1	<b>個別的</b>	<b>娄囚</b>							
	/	•	収益還:	元法	収	益価格	ł			/	F.	/ m²										
			原価法			算価格	-			/		/ m²										
(0) -	<b>-</b> 10 a	44-14	開発法			発法に			1.44.0	/		l∕m <sup>*</sup>	(1 <del>- 1 - 1</del>	- 10 m/c L-t		0. = 11.	- A	4-1 197	<b>*</b>	hr 1- 3		Lan. L. LU
(b) ī	市場の	)特性	市居住るは選好の	合圏は山 者が低 が低 新築の	を占め 、住宅	、圏域 需要は	は外かり はやや駅	oの転 <i>)</i> B含み	入者は である	t少ない。 。需要	、。一 Eの中	般的に 心とた	こJR よる価	山陽本	線沿線	と比較	して	山陽電	錢本網	泉沿線⊄	)住?	宅地域
(7)言	式算価	「格の調整	対象不動	動産は自	用の戸	建住宅	が建せ	う並ぶり	地域に	 存し、	経済	合理的	りな賃	貸経営	は成り	立たない	いの	で、収	(益還)	元法は非	丰適月	用とし
1	平価額	E及び鑑定 頁の決定の	0	単価格は																		
(8)	里由	①		本件では		1俗を傷 <b>)時 点</b>		ン、 指 <i>)</i> 票 <b>準化</b>	_	・地等と 也域要	5個		1	iまえ、 <b> 象基準</b>		格にも	留 思 街路		鑑定 0.0 世			正した +1.0
	見価	標準地番号	K # 16	1示干2	ے ط	修正	ΙΟ.	非正 浦正	_	因の比	_	因の		規準価		準化補	交通		0.0 域 0.0 域 0.0 医			+8.0
かっ でんしん	規権とした		加古	JII –	21				4	珓	比	較		(円/n		補正	環境画地			] 環: 行:		-10.0
を を	1.1	公示価格			[	100	-   -	100		100		2.0]		70 (	200		一行政		0.0	1J. その <sup>.</sup>		0.0
(0)			70, 900	円/m		100		100 ]		98.2]		00		73, 6		7	の他		0.0			
(9) 指 <i>f</i>	<b>5</b> \	① 指定基準	地番号		2	時点修正	_	票準化 補正	_	域要  の比	⑤個. 亜	別的 因の		├象基準 ○比準価	t女 I(7)	標準	街路 交通		0.0 地 0.0 場	· 街 · 交		+1. 0 +2. 0
指定基準地	S D	加吉	5川(県)	) – ′	7			m 11	載		比			(円/n	n 内 n 訳	標準化補	環境		0.0 域	] 環		-16. 0
準地	) 対	前年指定基	ま進地の	価格	Г	99. 7	1	100		100	Γ 103	2.0]				正	画地		0.0	行: その:		0.0
			62, 300	一円/mi		100	-   -	100	[ -	86.5		00		73, 2	200	7	行政 ・ の他		0.0	その	맨	0.0
		①-1対象基準							[一般	的要因						ス感染症 ある。他	臣の景	影響で				
対 3 (10)	ΈÀ	■継続 前年標準価	──新規 格		400 円。	∕ m <sup>‡</sup>		③ /T. =====			V	7 J L IIII	J. 40 <i>0</i> ,	か 書 (み・	产生7以 ( 6	ا ∘ری ربا	± ∪ ,	710	OIL	E) WE	女儿	י עם יונטייו
象基	年票隼両各等からの検討	①-2基準地	が共通地	点(代表		也等と	司一地	価格 形成 況	[地垣	[要因]					なく、た	加古川市	うのほ	死成住	宅地填	丈であり	、需	言要は
準化地	西 討 各	点)である <sup>1</sup> □代表標準	場合の検 <sup>集地</sup>	. <del>討</del> 標準地	b			形成票			5	<b>弱含み</b>	・じめ	る。								
の領	等 か	標準地番号	.t <del>a</del>			- -		要因の	[個別	削的要因	国] 们	固別的	要因	に変動	はない。							
		公示価村 ②変動率		-0.3 <b>%</b>	半年間	円/n st	n %															
1		~~~T	1 1441	J. J /U			, 0	1	1													

公示価格

②変動率 年間 -1.1% 半年間

円/㎡

# 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	出先	所	ī属分 <sup>2</sup>	科会名	業	者名	株式	会社	地域分	折研究所	斤						
	力	古川(県)		-13	兵	車県	兵	車第5	分科会	E	氏名	不重	力産鑑	定士	井上	: 基						印
鑑定	2評価	i額						7, 510,	000 F	9 -	1 ㎡当	たりの	の価格	<u></u>						27,	100 P	¶∕m³
1	基本	的事項																				
(1)	価格	<b>诗点</b>		令和 3年	7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		f	3和 3	年 7)	月 2日	路	[令和						∄∕m <sup>ª</sup>
(2)	実地記	調査日	4	介和 3年	6月 21	1日	(5) 価	格の種	種類		正常	価格			線価	路線個倍	本種別		-		1.1 倍	<u> </u>
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定																				
(1) 其		f在及び地番s 「住居表示」等		加古川市	<b>万西神</b> 吉	吉町宮育	前字管	弦所 :	153看	<b></b>					②地和 (m²)	-	2	77	9	法令	合上の規	制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周:	辺の土	:地の	利用の	⑥接ī	面道路	め状況		⑦供給	⑧主星	要な交		没との			「調区」 60, 200)	)
						10.00								処理施 設状況		丘の状	:況		(.	その	411	
		1:1.2	住宅 W 2				住宅を 成住宅		とす	南西7	7m市道	Í		水道 下水	JR宝 3km	殿				ران	IE/	
(2)	①範	囲	東	70 m. ₫	<b>5</b> :	35 m,	南	60	m、北		40 m	2	漂準的	勺使用	戸建住	宅地						
近隣	3標	<b>標準的画地の</b> 那	杉状等	間口		13.0	m,	奥行			0.0 r	n,	規模		260	) <b>㎡</b> 種	程度、	形状	ほほ	ぎ長力	5形	
近隣地域	4地	<b>地域的特性</b>	特記	特にな	(V)			:	街 7	m市道	道		交通	j J R 3km	宝殿駅	北東大	j	法令	[·	調区	[] (60, 2	00)
			事項					i	路				施設	(				規制	<u> </u>			
		域要因の 子来予測	当該地場と予測で	或は、成 する。ま	熟した た、地	調整区 価水準	域内の	り既成 下落傾	住宅地 向で推	域で、 移する	地域 5もの	要因に と予測	こ大き 則する	な変動 。	はなく	、今後	後も現	在の居	住環場	竟を紹	維持する	るもの
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住	<b></b> 宅地											準地の	ない	. )					
(5) 銀	<b>監定</b> 評	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	Ž			27, 1	.00 F	<u>ዓ</u> /m්	2	個別的	要因							
0	)適用	1	収益還	元法	収	.益価格	<u> </u>			/	F	<b>ŋ</b> ∕mُ	È									
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	F	<b>ŋ</b> ∕mُ	È									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	]/m්	2									
(6) 市	方場の	)特性	られ、た	合圏は、 かつ、地 等を有す いず、取	縁的選 る地元	好性も 居住者	強いが	こめ、 艮定さ	圏外か れるこ	らの転 とがほ	云入者 ほとん	は少た どでま	よい傾 らる。	向にあ また、	る。し 少子高	たがっ 齢化等	って、 いい いい いい いい いい いい いい いい いい いい いい いい いい	需要者 響もあ	ものに	中心	は、当計	亥地域
· 部	・検証	5格の調整 E及び鑑定 €の決定の	困難でる	主宅を中 あるため 監定評価 る。	、収益	環元法	の適月	目を断	念した	。 した	がっ	て、ス	は件に	こおいて	は、取	引市場	景にお	いて実	証的力	な比ば	進価格を	を採用
(8)		① □代表標	<b>準地</b>	標準地	也 ②	時点	3	標準化	; <b>4</b> t	地域要	⑤個	別的		対象基準	<b>基地</b>	標	街	路	0.0	地	街路	-1. (
公元	見価	標準地番号	don I.			修正	7	補正		因の比		因の	0	り規準値	<u>\</u>	標準化補正	交		0.0	域 要 因	交通	+2. (
公示価格を	-		加古	)II –	18				4	蛟	E	較		(円/	m) =	補正	環 画		0.0	亾	環境 行政	+86. (
を <i>f</i> .		公示価格			.	99. 9	-   -	100	.	100		100 ]		97	100		行	_	0.0		その他	0. 0
(0)			51, 400	円/m		100		101. 0		.87.8		100					その		0.0			
(9) 指 <i>t</i>	)\	① 指定基準	地番号			)時 点 修 正		標準化 建工	_	域要		別的	⑥対 0	対象基準 D比準値	基地 7	標準	街		t t	地 域	街路	
定其	00			-		11多 正		補正	車	の比 t		因の 対		(円/	<u> </u>	標準化補	交 環		<u>:</u> 1	要因	交通 環境	
指定基準地	<b>矣</b>	At to 110 at 1	L 145 1.1 -				_	400	"		-					ΪĔ	画		,		行政	
ᆙ	'n	前年指定基	を準地の	価格 円/mi	. L	100	_	100	] [	100	] <sup>L</sup> 1	100					行 その				その他	
		①-1対象基準							[一船	8的要	因]	加古月	川市で	は、お	おむね	地価の	底打	ち傾向	が見り	られ	るが、第	新型コ
(10)		■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	──新規 ぬ		400円/	∕m²		3				ロノり	ノイル	へ恐栄	北 こ 地	川野店	ıı ⊂ (/)	労埋に	も留息	忌り ′	る必要な	いめる。
象 核	手の食	①-2基準地力	が共通地	点(代表	まいりロン		司一地	価額格	变 動「地垣	【要因]		市街石	と調整 かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ	区域内	の既成	住字世	地域の	ため.	地域耳	要因(	の変動に	こ乏し
対象基準地の前	棒酸	点)である‡	易合の検	討				当格形成要因の	大 兄						である。			. – / 1	>12	- > '	22271	0
地の気	车	代表標準 標準地番号	=ஶ	標準地	B.	_	-	要因	r :	u 4 <i>1</i>	7	/mm····	L	1) <del></del>	3.3.2.							
前た	)\	公示価格	各			円/n	ก๋	の	L個另	的要[	칙	個別的	り要因	に変動	はない	0						

②変動率

年間

0.0% 半年間

%

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 加土川(県) - 14 **字地-1** 

				•			加古川(県)	<b>-</b> 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)	<b>-</b> 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/m<sup>\*</sup> 基本的事項 (6) 63,000 円/㎡ 「令和3年1月] (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** 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 3年 7月 2日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 加古川市平岡町西谷字北側106番6 (1) ①所在及び地番並びに (2) 地積 376 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基 (m²) 淮 1住居 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北東5m市道 ·般住宅を中心に一 住宅 W2 水道 IR東加古川 部農地も見られる住 1:1 5 宅地域 下水 (2)①範囲 東 40 m、西 65 m、南 20 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地  $75 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m, 奥行 規模 380 **㎡程度**. 25.0 m. 形状 ほぼ長方形 特にない 基準方位 地 1住居(60,200) JR東加古川駅南東方 4)地域的特性 特記 紺 交通 法令 5 m市道 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位. 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 79.000 田/㎡ 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m<sup>\*</sup> 開発法 開発法による価格 円/m² 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 (6) 市場の特件 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 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 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 るいては、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 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 り、また、経済合理 の周辺においては、 評価額の決定の (8)標準地 ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 ②時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 地域 街路 標準 街路 0.0 -1.0⑦内訳 公規 標 格 に を 標準地番号 因の比 要因の 交通 0.0 交通 修正 補正 -4.0北補 愛因 較 (円/m²) 音野 環境 加古川 -16比較 0.0 -6.0 温格 た 画地 0.0 行政 0.0 [ 100 ] 公示価格 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 78,700 100 70,300 円/m³ 100 ] [ 89.3 ] 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 2時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 街路 街路 標準 0.0+1.0⑦内 指か の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -2.0程定基準地がらの検討 一化補 加古川(県) - 11 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +54.0 正 画地 行政 0.0 +1.0前年指定基準地の価格 [ 100 ] 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 78,600 100 [ 101.0 ] 100 121,000 円/mឺ [ 152.4 ] その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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。 継続 \_\_新規 (10)(3) 対象基準地の対 前年標準価格 79,000 円/㎡ らの 価格形 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 動 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。 [地域要因] 状 成 況 代表標準地 標準地 愛因 標準地番号 前が [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。 ぁ 公示価格 円/m<sup>2</sup>

### 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** 

							70 LI 7 L (200)	10	י טיי
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)	<b>-</b> 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 m<sup>3</sup>当たりの価格 76,300 円/m<sup>3</sup>

(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	[令和 3年 1月]	61,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		•			

(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基 準	<u> </u>	f在及び地番s 住居表示」等		加古川市	<b>片平岡</b> 町	丁新在家?	字鶴釒	本20	66番	<b></b>					②地積 (㎡)	(	248	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地	地の利	用の	<b>⑥接面</b>	面道路0	)状汤		⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況	施設との	(~	1 低専 (50, 100) の他)	
		1:1.5	住宅 W2			中小規建ち並ん				南西4	.5m市道	当		水道 ガス 下水	JR東加 1.5km	叩古川			高度地区	
(2)	①範	 i囲	東	75 <b>m、</b> ₹	<u> </u>	」 35 m、南	į	50 m	、北	3	30 m	②標	準的	使用	戸建住宅	三地				
近隣	3標	準的画地の那	杉状等	間口:	約	12.0 m		奥行	約	20.	.0 m	、	見模		240	㎡程度	₹、 形状	ほぼ!	長方形	
<b>隣地域</b>	④地	域的特性	特記事項	特にな	:11			街路	4	準方位 . 5 m			交通施設	1. 5k	東加古川	駅東方	法令規制		氐専(50, 1 高度地区	
		域要因の    来予測	戸建住宅	とが建ち 爰やかな	並ぶ熟 下落基	成した住 調で推移	宅地する	域で、	地域	要因に する。	特段の			1	面、現状	だ維持	手し推移し	ていく	ものと予測	則する。
. ,			戸建住宅			146 100 1 6						. 2		対象基 個別的	準地の 要因	方位				+1.0
	監定計 D適用	<sup>[</sup> 価の手法 ]		列比較法 - ユ		準価格					00 円/									
			収益還	兀法		益価格						∕ m <sup>*</sup>								
			原価法開発法			算価格  発法によ	7 /11	. + 42				∕ mً ∕ mื	-							
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	後、新第戸建住宅	展戸建住 営用に開 営事業が と進を指	宅は画 発され 標に価	地規模が た住宅団 つ地域で 格決定す	小地はるの	くなり、一戸建いため、が一般	、 2 賃貸 収益で	, 80 住宅が 価格は ある。	0万円 存在 表 第 を は り で し し て し て し て し て し し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り し て り と り て り と り と り と り と り と り と り と り	前後もか標	で 転っ進地	る。  等の特 。取引	殊な事情 は自己使	に基づ 日目的	に に に に に に に に に に に に に に	中心では	あり、経済 易参加者に	斉合理 は取引
8 公示価格を	見 価格 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	① 二代表標標準地番号 公示価格	実証的な	は比準価 標準は 一	格を採 也 ② 13	用し、鑑 時点 修正 100.9 100	3標補	価額を 禁準化 前正 100 100 ]	全地	のとお 地域要 因の比 校 100 48.1]	り決定 <b>⑤個別</b> <b>要区</b> 比朝	した。 <b>別的</b> <b>別の</b> を .0]	。 ⑥対	対象基準 )規準値 (円/r	単地 (ア) 内	標準化補正	街路 交環境 画 行政	0.0 地域要因 0.0 0 0.0 0	街路 交環境 行の他	+2. 0 +6. 0 +33. 0 +3. 0 0. 0
(9) 指定基準地	うつか	① 指定基準			2	時 点修 正	3標	葉準化 第正	4地	域要  の比	⑤個別 要因 比較	の		対象基準 )比準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+2. 0 +4. 0 +45. 0
地言	र्ने	前年指定基 1	<b>基準地の(</b> 21,000		_   -	100 ]		100 01.0]		100 58. 4	100			76,	400		行政	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+3. 0
(10) 全様準値を対して	手票 断各等いらの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基であるは 一代地本のは 一代地本のである。 一代地本のでである。 一代地本のでである。 一次のである。 一次のである。 一次のである。 一次のである。 一次のである。 一次のである。 でのでのでのでのでのである。 でのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでの	■新規格 が共通地 場合の検 単地 ■	76, <sup>4</sup> 点(代表 討 □ 標準地	<u>b</u>	也等と同- - 円/㎡	-地	③ 価格形成要因の	[地域	(數要因) (要因)	影最くつ	念寄、ある。	れ、 か要。	不動産やや距やや弱	市場への離がある	需要に熟成し	ルス感染 に慎重さが た住宅地 心価は緩や	伺われ 域で、i	る。	も大き

# 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)	<b>-</b> 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 <b>円/㎡</b>

(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	[令和 3年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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	の理由の	D要旨																	
(1) 基	①所在及び均 「住居表示			加古川市	野口町	丁野口字	駅ノ汨	<u>†</u> 11	9番9	9 0					②地積 (m³)	i (	16	i9 )	9	法令上の規	制等
基準地	③形状		<b>④敷地</b>	の利用の	現況	⑤周辺 状況	!の土 <sup>±</sup>	也の利	用の	⑥接面	i道路 <i>0</i>	の状況		⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	な交 の状		との	(2	1 中専 (60, 200) その他)	1
	1:1		住宅 W 2			中規模 い区画 宅地域	整然。			南東6m	市道			水道 ガス 下水	JR東 1.4km	加古)	[]			C • 7 (E)	
(2)	①範囲		東	70 m、团	<b>5</b> 17	70 m、博	有	90 m	、北	13	0 m	2標	準的	り使用	戸建住?	宅地			-		
	③標準的画均	也の形	状等	間口	——— 約	13.0 n	n,	奥行		13.	0 m	、	見模		170	m³科	建度、	形状	ほほ	正方形	
近隣地域	<ul><li>4)地域的特性</li></ul>	±	特記	特にな	٧١			往		準方位			交通	JЯ	東加古月	川駅北	2西方	法令	1	中専(60, 2	00)
域	⊕ 20-30 H J N I	_	事項					路		m市道			施設	1. 4k	m			規制			
	⑤地域要因 <i>0</i> 将来予測	) -	一般住 <sup>9</sup> は概ね	- 名が建ち 黄ばいで	並ぶ区 推移す	画整然と ると予測	こした 則する	住宅地。	也域と	して成熟	熟して	おり	、今	<u>·</u> ·後も現	状を維持	寺して	つか推和	多する。	と予測	削する。地位	西水準
(3)	<b>長有効使用の</b> 判	定	戸建住生	宅地										対象基 個別的	準地の	方位	Ż				+2.0
	記定評価の手況 ○適用	ŧ	取引事	例比較法	比	準価格				98, 00	0 円.	∕ m <sup>³</sup>		他加切	安囚						
U.	旭州		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m <sup>*</sup>									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円。	∕ m <sup>†</sup>									
(6) 市	開発法       の特性     同一需給圏は、 者が多く占める ている。市場中 の万円程度が需					模一般信 格帯はb	主宅が 上地は	建ちi 1, 5	たぶ区	画整然。	とした	住宅	地域	であり	、当該均	也域に	こおける	る需給	関係に	は安定的に打	隹移し
: :	t算価格の調整 検証及び鑑覧 F価額の決定の 目由	E 1	いので、 準を指札	収益価	格を試 が決定	算しなた されるこ	いった ことが	。快追 一般的	鱼性を 勺であ	重視すると思え	る住宅 われる	:地域 。よ	にあって	ること 、市場	から、ド	自己使	用目的	内で取ら	引さま	Zする地域で ル、取引価格 採用し、指定	各の水
(8)	① □代		準地	標準地	<u>b</u> 2	)時 点	3標	準化		地域要				対象基準	地	標	街記	路 (	0.0	也 街路	0.0
公示価格を たたい	ॏॣ 恤 標準地番 ፟ :	号	加古	- اال	11	修正	補	正		因の比 蛟	要团比較		0	D規準値 (円/r	<u> </u>	標準化補正	交) 環 <sup>1</sup>		0.0 0.0 2.0		-2. 0 -26. 0
を t	公示価		70, 800	円/㎡	- 1	100	· I —	00 [02. 0 ]	_	100 72. 5 ]	102			97,	700		画 <sup>5</sup> 行i そのf	<b></b>	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9)	① 指定	基準b	地番号		<b>2</b>	時 点	3標	準化	<b>4</b> )#	地域要	⑤個別	帅的	<b>⑥</b> 対	対象基準	<b>生地</b>	標	街		0.0 ±	也 街路	0.0
指定基準地			'川(県	) - :		修正		Ē		の比	要因比較	回の	σ	の比準値(円/ロ	格   少	化補	交流環境	<b>通</b> 竟	0.0 0.0	交通 環境	+3. 0 +22. 0
準 核地 記	前年指		準地の 21,000	価格 円/㎡	- 1 -	100 ]		00 ]	[ ]	100 25. 7 ]	102			97,	200	正	画 <sup>5</sup> 行i そのf	攺 (	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10)	①-1対象		地の検 新規					3	[一般	设的要因	] 景	:気は  便性	厳し の良	い状況:好な地	にあるだ 域におり	」 が、加 ける宅	古川市	†の不真	動産市	万場は、住野 安定的である	環境、 る。
(10) 対象基準地の前	三ら 前年標準 の ①-2基準 点)でも	集地が ある場	共通地 合の検	点(代表計			一地	/無 赤	[地垣	<b>糞要因</b> ]	地宅	域要  地域	因のにて	格別の 、当該	変動はた	ない。 色地需	中規相 言要は相	莫一般( 黄ばい <sup>*</sup>	主宅か で推る	ぶ多い成熟 多している。	した住
地の前が	۵.,	価格		標準地		_ 円∕㎡		要因の	[個另	<b>削的要因</b>	] 個	別的	要因	に変動	はない。						
	②変動率	£   £	丰間	0.0 <b>%</b>	半年間	]	%														

### 鑑定評価書(令和3年地価調查)

令和 3年 7月 8日 提出

73.3 Hr	31824	<b>J</b>  , 0			<u>эш /С н</u>	1144 5	<b>-</b> \	13 TH		1 -	٠,٠	4 []/-]	Д,			加市	古川(	県)	_	17	宅地-1
		基準地番	·号		提出先	j	所属分科	4会名	業者	省名 :	株式会	会社原	扇屋プ	ランニ	ング						
	加	1古川(県)		<b>-</b> 17	兵庫県	兵	庫第5	分科会	氏:	名	不動	産鑑定	定士	足式	7. 英	基					印
鑑月	E評価	額					9, 780,	000 F.	] 1	m³当†	こりの	価格	•						75,	200	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	4	令和 3年	三7月 1日	(4) 銀	監定評価	日		令	和 3年	丰 7月	2日	(6) 路		□ 3年 			60		円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日	令	和 3年	6月 30日	(5) 個	断格の種	類	ī	正常価	插格			線価		面又は 審種別					倍
(3)	继宁章	平価の条件	<b>重州</b> 人	-1 T M	鑑定評価										1=	一个性力	ניכ				
		平価の末円			<u> </u>																
(1)	_	在及び地番				津字は	北河原 7	7 6番7	,					②地	責	1	30		9法令	上の持	規制等
基	Γ	住居表示」等	<b>等</b>											(m²)	(			)			
準地	③形	状	④敷地(	の利用の	)現況 (5) 状:		土地の和	制用の	⑥接面	道路(	の状況	1	7供給				設との			1 低專 50, 10	
					10.	<i>)</i> L						1.5	<sub>処理施</sub> 殳状況	接	近の∜	<b></b>				ŕ	
			住宅		н	1、担 / 世/	の建売値	ナゲ	南西6m	市道			大道 大道	JRE	1 1221				(その	他)	
		1:1.5	W 2				が住宅地					)	ト坦 ガス 下水	1. 1km							
													1.71								
(2)	<b>①</b> 範	i囲	東	50 <b>m、</b> [	<b>雪</b> 30 m	、南	50 r	n、北	5	0 m	2標	標準的	使用	戸建住	宅地						
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等			) m,	奥行			0 m	. #	規模		13	0 <b>m³</b> ₹	程度、	形划	<b>け</b>	ぼ長え	步形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V '.		f		準方位 m市道	北		交通	J R 1. 1k	日岡駅	西方		法令		1低車	專(50,	100)
			事項				R	路				施設	1. 11				規制	1			
	© TIP	は悪田の	+# DI a	小亦乳而	·田ぶよい、の	- I		 	1 ~ III J	LLs ≯. <b>6</b> 4	4 t-t: _}-	· 7 · 1		`1 + h	11h /	エバイル	<del></del>	, Ø5, ##	1 A 7.	甘細一	:#####
	将	!域要因の  来予測	るものと	プラック 1 予測す	因がないの る。	C, P	'建任七	地域と	して現れ	<b>人</b> で和	<b>王</b> 打 9	200	ひと兄	.ひま40	、地1	囲いコ	山、~	20/2/32	日子か:	左诇 (	7世1夕9
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住宅	<b></b> 三地								(4)	対象基	準地の	方	位					+1.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	格			75, 20	0 円	∕ m <sup>†</sup>	1	個別的	要因							
	の適用		収益還え	元法	収益価	格			/	円	∕ m <sup>‡</sup>										
			原価法		積算価	格			/	円	∕m³										
			開発法		開発法	による	価格		/	円	∕ m <sup>†</sup>										
(6) ī	市場の	特性	内在住者	音及 びそ	、概ね加古の縁故者が	主体で	゛あるが、	、周辺	市町かり	らの転	云入も	見ら	れる。	戸建住	宅が	多い住	宅地域	住宅で、	地域。 中心	,需要 市街地	者は市力
			住宅地の	つ供給が	活発である 500~2	ことか	ら需要に	は弱含。	み傾向ス	が続い	いてい	る。:	土地は	130	$\sim 1$	5 0 m²	で1,	1 0	0万	円程度	:、新築
		i格の調整 及び鑑定	自用の	)戸建住	宅関連の取	引が支	配的では	あり、	周辺に	アパー	- 卜等	の収	益物件	はほと	んどれ	なく、	標準的	な画	地規	関や公	法上の
Ī		の決定の	は試算も	±ず、標	住宅の想定 準地及び指 とおり決定	定基準	地との	検討を	踏まえ、	・主に	に自用	目的	未が成で成約	した取	引事	列から	求めた	比準	価格	をもっ	で鑑定
(8)	±ш	① 代表標		標準は			3標準化	<u> </u>	也域要	5個5	副的	®\$ <del>\</del>	象基準	<b>圭</b> t t t t	堙	往	·路	0.0	抽	街路	<b>-1.</b> €
公共	見 価集 格	標準地番号			修		補正		の比		因の		規準値	格	標準化補		通	0.0	+ <del>=1</del> :	交通	
公示価格を	<u>-</u> "		加古	JII –	8			鹎	交	比輔	詨		(円/	m²) 🖺	補正	-	境	0.0	因	環境	
を <del>1</del>	-	公示価格			[ 99.	9]	100		100	[ 101			<b>.</b>	200	-		地 政	+1. 0 0. 0		行政 その他	
(0)			68, 600	円/m			101. 0	] [ 9	91.9 ]	10	00		74,	600		その	他	0.0			
(9) 指 <i>f</i>	j۱	① 指定基準	地番号		②時		標準化			⑤個兒			象基準 比準値		標準		路	0.0		街路	_
定道	D D	加古	5川(県)	_	修 : 11	LE	補正	較	の比	比輔	因の 蛟		(円/		標準化補	環	通境	0.0	安	交通 環境	_
指定基準地	<b>美</b>	<b>並左北ウ</b> 1	# # # のだ	エ+々	Γ 10	. 1	100		100	Γ 101	0.1				正		_	+1.0		行政	
	也 討 前年指定		21, 000		i [ 100	-	101.0		60.7	101			75,	300		行 その	政 他	0.0		その他	0.0
	①-1対象基準地の検							[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	の持つ	ち直し	機運も
(10)	<b>=</b> -	■継続 前年標準価	──新規 咚		300 <b>円/㎡</b>		3			47	メられ	/O/ハº、	、ての	他の班	吸ぐ	よ地価	の元1、	さ 晋	F   大	小伙然	禄強い。
別象	手らの始	①-2基準地点	が共通地	点(代表		: 同一均	価 変 也 格 重	한 [地域	要因]												R加古
本   1   本   1	集検 西討	点)である場	易合の検	討 標準均			也 格形成要因	ξ 7		JI		線の位									売物件
対象基準地の前	音	標準地番号	=+6	1示华月	5	_	要因		か悪空				ムベー	油化点	D 4124	酒 しょ	アルIII	二岁四 ) ~	- IIII -	てたひ	\/-
月1 7	۱,	公示価格	各		円/	′mื	Ø	L1回別	的要因	」 現	元候か 以得者	小さの選	めで戸 択対象	建仕そ	が総領競争	<sub>頃とし</sub> 力を維	には他 持して	いる	-収ま· )。	つにめ	)、一次

%

-0.1% 半年間

公示価格 ②変動率 年間

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

加士川(胆) 空栅-1 - 18

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
Art				. 2.14			

103,000 円/m<sup>2</sup> 鑑定評価額 18,600,000 円 1 前当たりの価格 基本的事項 82,000 円/㎡ 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 会和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 5日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市平岡町新在家字鶴池ノ内1192番118 ②地積 ⑨法令上の規制等 181 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^{1})$ 1 低専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (50, 100)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南西6m市道 戸建住宅が建ち並ぶ 中規模住宅団地 水道ガス JR東加古川 住宅 W2 1:1 1. 1km 下水 80 m、南 ①範囲 東 100 m、西 110 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地  $60 \, \mathrm{m}$ 13.5 m, ③標準的画地の形状等 間口 約 13.5 m, 奥行 約 規模 180 **㎡程度**、 形状 ほぼ正方形 地 特にない 基準方位北 JR東加古川駅北東方 1.1km 1 低専(50,100) 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 6m市道 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +1.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 103,000 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 収益還元法 円/m<sup>2</sup> 円/m<sup>2</sup> 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 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 (6) 市場の特性 中心となっている。 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 0.0 0.0地 ⑦内訳 公示価格を 規準とした 域 の規準価格 交通 標準地番号 要因の 交诵 +4.0 修正 補正 因の比 0.0 下化補 較 H 較 環境 0.0 環境 加古川 -13(円/m²) 因 +3.0ΤĒ 画地 0.0 行政 +3.0 100 100 公示価格 [ 100.9 ] 101.0 ] 行政 0.0 その他 0.0 103,000 111,000 円/㎡ [ 110.3 ] 100 100 ٦ 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 0.0 指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 0.0 交通 +2.0 化補 要因 加古川(県) - 11 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +12.0 ΤĒ 画地 +1.0 行政 +3.0 前年指定基準地の価格 100 ] 100 100 [ 101.0 ] 行政 その他 0.0 0.0103,000 121,000 円/㎡ 100 [ 101.0 ] [ 117.7] 100 その他 0.0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。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 103,000 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 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。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

⊞/m<sup>²</sup>

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

業者名 株式会社土地システム研究所

所属分科会名

提出先

令和 3年 7月 9日 提出

別記様式第7

基準地番号

加古川(県) 3-1 **宅地見込地-1** 

	加古川(県)	3	3-1	兵庫県	兵庫第	5分科会	氏	.名	不動産	鑑定士	境	めく	ぐみ					印
鑑定	評価額				25, 00	00,000 F	]	1 ㎡当	たりの	価格						29	, 500 F	∄∕m <sup>®</sup>
1 2	基本的事項				T											ı		
(1) 信	西格時点	ŕ	合和 3年	7月 1日	(4)鑑定評	呼価日		令和	3年 7	7月 7日	(6) 路		和 3年					円/m <sup>*</sup>
(2) =	実地調査日	4	合和 3年	7月 2日	(5) 価格の	)種類	7	E常価村	各		線価		価又		率			咅
(2) A	監定評価の条件				木等がなく					佐山の:	-	-	音率種		<b>₩</b>	1 = 17 / TE	比準	
				F初又は立	<u> </u>	, <i>m</i> J,	使用収	金色でも	1#19 Q	作作がリリング	けしな	U-+0	<i>1)                                    </i>	, (0,	<b>」</b>	. 6千1四		
2 <b>f</b>	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番	1.		町長砂字壱	三丁田943	3番				②±	 也積 (	m²)		847		9法	令上の	規制等
基準地	③形状		の利用の		周辺の土地の		<b>⑥接面</b>	面道路0	D状況	⑦供給 処理施		要な		施設と	١٥	(	1 中専 60, 200	
地				10.0	<i>.</i>					設状況	接	近の	状況					
	1:1.5	田			辺で宅地化だ る熟成度の高						山陽 1km	電鉄浜	兵の宮	•		(その	他)	
(2)	①範囲	東	75 <b>m、西</b>	45 m	n、南 9	95 m、北	. 11	10 m	2標準的	的使用	分譲住	宅地向	句け宅	池見	込地	1		
近隣地域	③標準的画地の	形状等	間口 糸	约 28.	0 m、 奥	行 約	32. (	0 m.	規模		900	m程	度、	形	<b>伏</b>	ほぼ長方	形	
域	④地域的特性	特記	特にない	, )		道 4.	. 5市	道	交		易電鉄液	兵の宮	駅	5	去令	1中	専(60,2	200)
		事項				路			施	1km 設				刦	見制			
	⑤地域要因の 将来予測				るが、周辺 地価水準は								田は源	載少し	てV	くもの	と見込る	まれる。
(3) 最	者効使用の判定	分譲住名	を地向け いんこう	と地見込地					(	(4) 対象 個別	基準地( 的要因		ない	`				
	定評価の手法 適用	取引導	<b>事例比較</b> 短	<b>法</b> 比 <sup>2</sup>	<b>準価格</b>		29, 500	0 円/	∕ m <sup>†</sup>									
		控除法	<b>₹</b>	控防	余後価格		28, 700	0 円/	⁄ m <sup>†</sup>									
(6) 市	「場の特性	である。	新型コロ	ュナウイル	隣接市町を ス感染症の 価格帯は見	影響は顕	[在化し	、ておら	っず、庭	ざある。 E堅い需	主な需 要があ	要者にる。	は宅地 売買さ	也分譲される	養等を 5規模	全目的と 算等が一分	する不動 定でない	加産業者 いことな
及	は算価格の調整 び鑑定評価額 の決定の理由	い価格で	である。扌	空除後価格	類似地域には、宅地見	込地の価	i格形成	<b>戈要因</b> を	を反映し	た理論	的な価	格で	宅地東	云換後	後の個	5格も検	証した。	ただし
(8)		削焼と7	よる毛地関	用発計画に	おいて想定	安系を多	く言ん	ぃじおり	ノ、相系	]的に規	車口生の			) (,	天直	上げ」で規道	配性から	ョレ ・ 比準
公示	としたには、これには、これには、これには、これには、これには、これには、これには、これ	号	-	②時点修正		_	域要  の比	⑤個別 要因 比較	<b></b> の	対象基準 の規準( (円/	古格	7 内 準	Ī	画地		地域要因	交通環境	
を規準	格公示価格		円/mi	[	] 100	] [	00	[	]			I	_	行政の他			宅造 行政 その他	
(9) 対象其	①対象基準均標 標 準 動前年基準		新規		③ 価変 格動		的要因									亭滞する 必要があ		価への
対象基準地の前年				500 <b>円</b> /n	n 形状 成现 要 因	〔地域	要因〕	開建	発素地で	としての つあり、	)将来り 地価に	リスク は横ば	等は い傾	ある <sup>®</sup> 向。	ものの	の、周辺	まで宅	地化が
年	検 討 年間	②変動率	<u>*</u> 		Ø	〔個別	的要因	3) 個5	別的要因	因に変動	はない	١,						

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

加士川 (胆) 5 — 1 空栅-1

						74 17 1 (714)	0 1	<u> </u>
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)		
加古川(県)	5 <b>-</b> 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	三浦靖和		印
<b>築宁</b> 証価額			26 000 000 🖽	1 m² 4	たりの価格		123 000	□ /m²

#### | 鑑定評価額 26,000,000 円 | 1 m当たりの価格 123,000 円/mi 基本的事項 96,000 円/㎡ 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 **会和 3年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 6日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 1日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市加古川町寺家町字西ノ町340番2 ②地積 ⑨法令上の規制等 211 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 準防 設状況 (その他) (90, 400)北東12.7m市道 各種店舗、共同住宅 、駐車場等が見られ 水道ガス J R加古川 店舗兼倉庫 500m 1:2 RC3、紅草勿みが先りれる病院前の商業地域 下水 ①範囲 東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 ②標準的使用 中層店舗事務所付住宅地 $0 \, \mathbf{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 21.0 m, 規模 210 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 10.0 m. 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。 12.7m市道 商業(90,400) JR加古川駅西方 街 法令 4 地域的特性 特記 交通 500m 埘 進防 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 中層店舗事務所付住字地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 126,000 円/mi の適用 収益還元法 収益価格 88.100 ⊞/m<sup>2</sup> 原価法 看質価格 ⊞/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 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。 (6)市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 0.0地 +6.0の規準価格 域 が 規 準 と ・ 標準地番号 要因の 交诵 交诵 修正 補正 因の比 内訳 0.0 +3.0 下化補 示価格を 加古川 5-8 較 比較 環境 0.0 環境 +26.0 (円/m²) 因 した ΤĒ 画地 +1.0行政 -14.0100 100 公示価格 [ 100.3 ] 100 行政 0.0 その他 0.0 123,000 [ 101.0 ] 146,000 円/㎡ 100 [ 118.3 ] 100 その他 0.0 (9)3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -4.0指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +7.0 內 化補 要因 加古川(県) 5-3 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +7.0 正 画地 0.0 行政 -8.0 前年指定基準地の価格 [ 98.4 ] 100 100 100 ] 行政 その他 0.0 0.0 123,000 126,000 円/㎡ 100 100 [ 101.1 ] 100 その他 0.0 新型コロナウイルス感染症の影響により (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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 継続 \_\_\_新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 120,000 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 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。 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത

円/m<sup>2</sup>

%

+2.5% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

# 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	分科会名	業	者名	株式:	会社陰	含山不重	助産鑑:	定	/JH L	17.1	.2117			
	加	1古川(県)	-	5-2	兵庫	県	兵庫第	5分科会	E	氏名	不動	産鑑定	定士	陰山	1 1	9里					印
鑑5	它評価	額					25, 50	00,000 P	3	1 ㎡当	たりの	)価格							69	,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	4	令和 3年	7月 1日	(4	4)鑑定評	価日		令	和 3年	F 7月	6日	(6) 路		和 3年 <b>(価又は</b>			5	7,000	
(2)	実地詞	調査日	4	令和 3年	- 7月 5日	(5	5)価格の	)種類		正常	価格			線価		音率種別				1	<b></b>
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評価	i									'	u — 1±7					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1)		f在及び地番s		加古川市	<b>片尾上町</b> 加	退1丁	目38番	<b>∮</b> 1						②地:		. 3	69	. (9	9法	令上の規	制等
基準地		住居表示」等		o 14 III o	TR 10	8 <b>8</b> 77		n Til III o	@1#-	<del></del>	יי וו היי	7 6	€ /II. 4A	(m²)		, <del></del> 1F=	in. 1 . 6	)		近商	
地	③形	<b>/</b> 状	(4) 敷地(	の利用の		5)周辺 状況	の土地の	り利用の	6)接1	田坦路	が状況	久	7供給 処理施 役状況	_	要な	交通施記 状況	没との		(その	(80, 200	)
		1:1.2	店舗兼 S 2	事務所	إ	低層の 見られ 地域	店舗、銀る駅前の	限行が の商業	南西	8m市道	Î	ブ	k道 ガス 下水	山陽電 80m	<b>宣</b> 鉄月	尾上の松	,		(~_ v,	/TLE/	
(2)	①範	通	東	40 m, E	<b>5</b> 40	m、博	有 3	0 m、北		40 m	2標	<b>標準的</b>	使用	低層店	舗住	宅併用	地				
近隣	3標	<b>準的画地の</b> 那	杉状等	間口	約 18	8.0 m	n、 奥	行約	20	0.0 n	n,	規模		36	0 <b>m</b>	程度、	形物	犬 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	い。			街 8	m市i	首		交通	山陽' 80m	電鉄尾	上の	松駅東	法令		近南	有(80, 20	00)
			事項					路				施設	OOM				規制				
		  域要因の    来予測						地域要因 予測する		川の変!	動がな	いの	で、現	況のま	ま推	移して	いくも	っのと	予浿	される	。地
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	浦住宅併	用地							(4)	対象基	準地の	な	27,					
		価の手法	取引事件	例比較法	比準	価格			73, 0	000 P	9/m²	1	固別的	要因							
(	の適用	1	収益還	元法	収益	価格			36, 1	100 <b>P</b>	∃∕m²										
			原価法		積算	価格			/	P	∃∕m <sup>*</sup>										
			開発法				よる価格		/		∃∕m²										
(6) т	市場の	特性	同一需約個人事第個人事第個人事第個人事第個格別	合圏の範 業者が中 か店舗等 は規模、	囲は加古 心である が中心の 事情等に	川市を の駅に り まりも	と中心に 型コロナ 近い近隣 様々であ	、近隣の ウィルス 商業地域 の 無要	市町内感染症である。	りに存 を拡大したといる い価格	するに まる まる 業見	業地 先行 用地 出す	域にわまる のこと と	たる。 は認め は概ね 困難て	需ら安あ	者は圏 しるが、 的であ 。	内に対 近隣信 る。耳	也縁性 主民の 文引自	を有常体が	する法 の用に 少なく	人や 供す 、 取
ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	格は相対	付的に規 ではある	範性が劣 が、比準	る。従	羊って、.	己使用の 収益性を し、収益	重視し	、た価	格形成	がな	されて	いると	まて	だ言え	ないは	犬況下	にぁ	っるため	、商
(8) 公示価	規集とした	① 【代表標標準地番号		■標準5 川 5-	僧	身 点 逐 正	③標準補正		地域要 因の比 竣	要	別的 因の 較	の	☆基準 規準価 (円/n	i格	が 付 付 が 正 が 日 が 日 が 日 が 日 が 日 が 日 が 日 が 日 が 日	街交環	路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+5. ( -13. ( +41. (
	ا بر ر	公示価格	88, 500	円/m	_	100 ]	[ 100		100 28.8		00 ]		68,	700	1		政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	<b>地番号</b> 番磨(県)	) 5-	儈	身 点 逐 正	③標準 補正		域要 ]の比 [	要	別的 因の 較	の	散基準 比準価 (円╱n	i格 [	が 付 付 が 対 が 対 が 対 が 対 が 対 が 対 が 対 が 対 が	街交環	境		地域要因	街路 交通 環境	0. ( 0. ( +27. (
华位地	対		89, 700	円/m	.   —	100 ]	[ 100 [ 103.	0][1	100 27. 0	] 1	00 ]		68,			西 行 その	政 他	+3. 0 0. 0 0. 0		行政その他	0. (
(10) 対象基準地の前	年票集画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である地 一代表標準 標準地番号	■新規格 が共通地 場合の検 単地 [	, 点(代表	<u>b</u>	等と同∙ -	形成要因	変動[地域	数的要[ 数要因] 数要因]		滞の地 ある。 地域 ある	個へのというできます。	の影響特に変	は顕在 動はな は概ね	化しく、安定	、ていな繁華性あ	いが、 は低レ	今後	:も注	視すべ	きで
l, /	-	公示価格	各		F	∃∕ mื	の	2.1				~ · · · · ·			-						

% 半年間

%

②変動率 年間

### 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 m³当たりの価格
 124,000 円/m³

(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	[令和 3年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	继宁	評価額の決定	の理由の	)亜片	<b>温</b>													
(1) 基準:	①所	行在及び地番s 在表示」等	立びに		<b>可平岡町</b>	丁新在家字	三弐丁目	265	番2				②地積 (m)	(	347	9法	令上の規制	訓等
準地	3形	状	④敷地(	の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土地の	の利用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(そ)	近商 (80, 300) O他)	
		1:2	店舗 RC3			駅前の/ 食店舗等 商業地域	<b>幹が建す</b>		北東7.	8m市道	•	水道 ガス 下水	JR東 130m	加古川			- IE/	
(2)	①範	通	東(	60 m、团	ā 3	l 85 <b>m、南</b>	7	5 m、北	3	35 <b>m</b>	②標2	 隼的使用	中層店舗	浦兼事務所	 所地			
近隣地	3標	<b>準的画地の</b> 那	/	間口	约	13.0 m	、 奥	行 約	27.	0 m.	規	.模	350	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
<b>桝地域</b>	4地	2域的特性	特記	特にな	V			街	7.8 m	市道	交	<b>運</b> J F 130m	東加古川	駅南方	法令	近	商(80, 300)	)
			事項	 				路			旅	設			規制			
ı		!域要因の    来予測				務所等が			商業地	域であ	り、4	が後も現場	ごを維持し	~つつ推和	多すると	予測する	5。地価水	準は
		使用の判定	中層店舗	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,								(4) 対象基 個別的		ない				
	監定評 D適用	<sup>[</sup> 価の手法 ]		列比較法 		準価格				00 円/	_							
			収益還	元法		益価格			86, 90	00 円/	_							
			原価法開発法			算価格 発法によ	7 177.15			円/ 円/	_							
(7) 記	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定	でな注に地事格のが対象を	が、外必 県型要 査要 を 変素重視	及舗あ ににすび等る あなる値 たる値	国影取 っこかい つこかり こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい	てりな 市、れる需、 の益こ	事業は性 実性とから 反訴、	需弱強 映は本	見られる。	る。飲中  おしお	最寄駅への 食店等も多いとなる。 とながら	接近性に対している。	は優れるだれ、新型に見いた。これでは、いだした。	が、東加コストリングでは、東加コストリングでは、 全性のできます。	古川駅周イルス原	事業和が引送 第辺症の影響を行うる では、収益価	は少いを表している。
(8)	理由 価格 価格	① ■代表標標準地番号	準地	ナて、鑑 <b>標準</b> 地 川 5-	<u>b</u> 2	額を上記 時 点 修 正	のとお <b>③標準</b> 補正	化④		⑤個別 要因 比較	の	⑥対象基準 の規準( (円/	西格 内	準化補工	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
恰 t	7.11	公示価格	25, 000	円/m²	-	99. 2 ]	[ 100 [ 100	_   _	100 100 ]	[ 100 100		124	, 000		<b>亍政</b>	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの金	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	③標準 補正	2	地域要 国の比 交	⑤個別 要因 比較	の	⑥対象基準 の比準( (円/	西格   少	準 視 現	野路 交通 環境 国地	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地言	fi I	前年指定基	基準地の個	西格 円/㎡	[_	100	[	_] [-	100	[	_]			1	画地 テ政 の他		その他	
(10) 全根性化	<b>丰票集画各等からの検討</b>	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場所 で表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	126,( 点 (代表			3 価格形成		设的要因 或要因]	る。 地域 務原	商業地 或要因	也域では、 3の格別∉	地価は <sup>を</sup> )変動は <i>た</i>	Pや弱含⊅ ない。当記	みの傾向 亥地域は	が見られ 飲食店、	目が多く見 れる。 小売店舗 体傾向で推	、事
で前が	等 か	標準地番号公示価格	<u>\$</u>	加古川		5 − 4 円/㎡ ] −0.8		[個別	削的要因	]] 個5	别的要	更因に変重	かはない。					

公示価格

②変動率 年間 0.0% 半年間

円/㎡

%

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

						"							,			加市	古川(	県)	5 <b>—</b>	4	宅地-1
		基準地番	<del>·号</del>		提出	出先	所属分	分科会名	3 業	者名	株式	会社陰	自山不動	助産鑑定	Ī						
	加	古川(県)	į	5 <b>-</b> 4	兵原	車県	兵庫第	5分科:	会氏	名	不動	産鑑定	定士	陰山	有雪	且					印
鑑定	評価	i額					17, 50	00,000	円 1	m³当	たりの	D価格							93	, 000	円/mi
1 ;	基本的	的事項							•					•							
(1) {	西格田	寺点	4	令和 3年	- 7月 1	.日 (	(4) 鑑定評	価日		令	和 3年	年 7月	6日	122	[令和				7	5,000	円/mឺ
(2)	実地言	調査日		 令和 3年	- 7月 5	5日 (	(5) 価格の	)種類		正常	価格			線	路線価						倍
(0) 4	s.	ではるをは	去址		## <b>-</b> = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	Iπ									借 <sup>2</sup>	率種別	jij				
_ ` ` `		評価の条件 評価額の決定		としての	<u> </u>	122															
(1)		在及び地番			<b></b>	T平津字	Z道堂4 5	56番9						②地科	青	1	.88	(	9)法=		規制等
		住居表示」		, т.			,							(m²)	-	_		)	O		
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況		辺の土地の	の利用の	6接面	面道路	の状況	兄 (7	7)供給	⑧主要	要な交	通施詞	設との			近商 (80, 30	
						状況							D理施 G状況	接边	丘の状	況				(00,00	<b>ν</b> ,
-			⇒∧ . <del></del>	34 N . <del></del>			#	→ ITalia keke	南東8	Qm但	.诸				. нп.				(その	他)	
		1:1.5	診療所	兼任毛		が見り	莫店舗、B られる駅前		H) XO	· Omy	, /LE	7 7	k道 F水	JR宝 100m	.殿						
						業地域	<b>火</b>														
(2)	①範	通	東	25 m、 🛚	<b>雪</b> :	35 <b>m、</b> i	<b>南</b> 5	0 m、 i	<u></u>	30 m	②模	票準的	使用	低層店	舗住宅	三併用	地				
近隣	3標	<b>薬料の画地の</b>	杉状等	間口:		12.0		行 約	17	.0 n	n,	規模		200	m <sup></sup> 種	建度、	形划	<b>け</b> ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	東方至が建築	近で高	層マン	ション	街	8.8m	ı県道		交通		宝殿駅	南西		法令	1	近西	新(80, 3	300)
-3.			事項	~ ~		. 00		路				施設	100m				規制	i ! !			
				1									1					1			
	⑤ 地 将	!域要因の F来予測	駅前の関は概ねる	死存の商 安定的に	業地域 推移す	で、駅るもの	至近とい と思料す	う立地』 る。	条件から	東方は	に高層	マン	ション	が建設	中で背	背後人	.口の増	自力口か	・ 見込	まれ、	地価
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店舗	補住宅併	用地							(4) 5	対象基	準地の	ない	`					
(5) 貔	定評	価の手法	取引事	例比較法	<u>.</u> Lt.	準価格			101, 00	00 F	∃∕m <sup>°</sup>	1	固別的	要因							
	適用		収益還:			益価格					 ∃∕m²	-									
			原価法		積	算価格				Е	- ∃∕m <sup>*</sup>										
			開発法		開	発法に	よる価格		/	Р	∃∕m <sup>*</sup>										
(6) 市	場の	)特性	同一需約	合圏の範	囲は加	古川市	を中心に	、近隣の	の市町内	に存っ	する商	業地	域にわ	たる。	需要者	が圏	内に地	地縁性	を有	する活躍マン	法人や
			レンが近く 少なく、	くで建築取引価	中であ格は規	のいまでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、この	- 行きは新 に近い近 情等によ	王二 隣商業5 り様々	が 地域とい であり、	う立	地条件の中心	から、	心事業 帯を見	思述の 出すこ	需要に	、 は概ね 引難で	安定的ある。	りであ	5る。	最引	体が
		i格の調整	駅前に位	立置する	商業地	域であ	るが、自	己使用の	の店舗等	が多	< 、 ±	:地価	格に見	合った	賃料オ	く準が	形成さ	<u>-</u>	おら	ず、『	又益価
評	価額	[及び鑑定 [の決定の	業地域で	ではある	.範性が が、比	劣る。 準価格	従って、 を標準と	収益性を し、収え	を重視し 益価格を	た価値関連	格形成 付けて	ながな 「、代	されて 表標準	いると 地との	までに 検討を	は言え と踏ま	.ない <sub>も</sub> え、鍵	弋況下 監定評	「にあ F価額	るたと [を上記	り、商 己の通
(8)	曲	@ <b>=</b>	り決定し		ılı G	\	@ I# '#		\\.L.\.	@ /F	Dil 46	0.11	~ 44.11		1=	<b>/1-</b>	n h		1.1	/±- n	<b>.</b>
	通	① ■代表標標準地番号	準地	標準地	也 (2	時点修正	③標準 補正		地域要 因の比	⑤個 要	別的因の		象基準 規準価		標準化補正		路通	0.0		街趴 交通	
示準	植格		加古	JII 5 <b>-</b>	4	., _			較	比			(円/n		化		境	0.0	域要因	環境	_
公示価格を した	_	公示価格			Г	99. 2	1 100	)	100	Γ 1	00 ]				正		地 政	0.0		行政	
			25, 000	円/m		100	[ 100	.	134.0		00		92,	500		1) その		0.0		7 0711	<u> </u>
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	化 4:	地域要	⑤個	別的		象基準		標	街	路		地	街路	各
指定と	<b>`</b>			_		修正	補正		因の比		因の		比準価	''''   内	1 花		通		域要因	交通	
指定基準地	)								較 ———	比	牧		(円/n	11) 🔐	補正		境  地		凶	環均 行政	
地高	j	前年指定基	基準地の(	価格 円/m	, [_	100	] 100	) 	100	[	00						政			その他	<u>b</u>
		①-1対象基準	生地の給		'	100	L	ار ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	般的要因			の生活	積1.た	地域を	除き	その		)経済	<b>新新</b>	ı <i>(</i> ))→⊞	生的信
(10)		継続	新規			_	3		,,,,,, <u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>	Ì				は顕在							
対年	らの	前年標準価			000円/  = #= #= #= #=				域要因]			::	수묘	) (2 · · ·	2874	* 65° -1-	٠ ١٠	~ 444	JT 111	110.284	の仕と
基準	〖検 [計	点) である	易合の検	討		७च⊂ □	1一地   恰	り 状 沢	<b>以安</b> 囚」		東万全 れる。	·U Ci	前僧マ	ンショ	ノが娃	≧柴甲	で、対	以収り	バ古性	:1じかり	が行さ
地格の	ξ	代表標準	≛地	標準地	<u>t</u>		要因	<i>1</i> )6													
前が	標 の ①-2基準地点)である		各			- 円/mi		[個	別的要因	<b>∃</b> ]	固別的	J要因	に変動	はない。							

### 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** 

							/개 [] 기기	(クト)	U	0	
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 <b>-</b> 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	藤原正秀					迅

鑑定評価額 61,300,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 72,500 円/m<sup>3</sup>

(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	[令和 3年 1月]	58,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(3) 銷	監定評価の条件	更地	としての	)鑑定評	価												
2 銀	監定評価額の決定	の理由	の要旨														
``'	①所在及び地番5 「住居表示」等		加古川	市別府	丁新野辺勻	平蕨田筋3	86番	†1外				②地積 (㎡)	(	846	<b>⑨法</b> )	令上の規	制等
基 準 地	③形状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周辺0 状況	の土地の利			i道路の状	:況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	準住居 (60, 200) の他)	)
	1.2:1	店舗 W 2			幹線沿い 食店等が 商業地域	へに店舗、 が連なる路 域	EV	北東40	)m国道		水道 下水	山陽電釒 1.1km	鉄浜の宮			高度地区	<u> </u>
(2)	①範囲	東	100 m,	西 2	10 m、南	90 m	、北	18	0 m 2	標準	的使用	低層店舗	浦・事務戸	斤地			
近隣	③標準的画地の肝	杉状等	間口	約	30.0 m	、 奥行	約	25.	0 m.	規模	ŧ	750	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
+44-	<b>④地域的特性</b>	特記事項	特にフ	けい		街路	1	0 m国	道	交通施証	一方 1.1k		宮駅北東	法令規制		居(60, 2 高度地区	
	⑤地域要因の 将来予測		業地域と 予測する		ぼ成熟し	ており、当	当面は	現状を約	維持し推	           	るものと	予測する	。地価に	は、概ね	横這い種	星度で推	移する
		低層店	舗・事務	所地						(4	)対象基 個別的	-	ない				
	定評価の手法 適用	取引事	例比較為	去 比	,準価格			75, 20	0 円/m	า้	נ א ניני דייו	<b>У</b> 🖸					
•	X2.713	収益還	元法	収	益価格			49, 30	0 円/m	า้							
		原価法	<del>-</del>	積	算価格			/	円/m	า้							
		開発法	<del>.</del>	開	発法によ	る価格		/	円/m	า้							
(7) 試	場の特性 算価格の調整	内に地ない。当該地	縁性を持あり、地取引され 域は低層	野つ事業 地域経済 いる規模 ■の店舗	者及び店 も先行き 、価格等	び隣接市町舗や事業が不透明を表す。	所等を含い が強く、 を言い に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	全国的に 、市内の 要の中 が中心の	に展開するのとなるの路線商	る法の無いのは、おのでは、おのでは、というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	人等であ 要動向は 帯は見出 或で、自	る。国内業種によせない場合	景気は親   り差異か   沈である   的の取引	f型コロ 対見受け 。  が中心	ナの影響 られる。 である。	緊により原 取引自作 需要者に	厳しい 本が少  は、収
評理	検証及び鑑定 価額の決定の 由	益性に 検討を 決定し	踏まえ、	つつも、 市場の	同一需給 実態を反	圏内の土地 映し実証性	世の取り	引価格を	水準を重る価格を重	視し、 視し、 	ている状 収益価	況にある 格を比較	。従って で考量して	、標準	地及び打評価額を	記を基準を上記の	地との とおり
(8) 対示価格を	① 二代表榜 標準地番号	-	■標準 5川 5-		時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格内	準 化 環	€通 環境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	
	公示価格	88, 500	円/r	_   -	100 ]	[ 100 [ 100 ]		100 22.8]	100	]	72,	100		政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 番磨(県			時 点 修 正	③標準化 補正	④地 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/I	格内	準 弦 環	€通 環境	0.0 0.0 切要因	街路 交通 環境	-10. 0 +14. 0 +17. 0
地討	前年指定基	<b>基準地の</b> 89, 700			100 ]	[ 100 [ 103. 0 ]		100 20. 0 ]	100	]	72,	600		页政	-3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対 年	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	──新 括	見 72,	500 円。		③ 価 変		的要因	] 国内: 不透! ある。	明感/	は新型コ が強い。	ロナの影 利便性 <i>の</i>	響で厳し 高い路線	、い状況 限商業地	で、地域 等への需	域経済も会 言要は安定	先行き 定的で
対象基準地の前年標準価格等か	①-2基準地が (1) (1) (2) (2) (3) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	易合の権	也点(代: 食討 □ 標準:		也等と同一 - -	-地 格 動状況 形成要因	[地域		多い	地域~	で、需要	も概ね堅	い。比較 Z調で地位	を的大規 6は横這	模な画均 いで推動	也の沿道が 多してい。	施設の る。
削か	ムバ川山で	各 年間	0.0%	半年間	円/㎡ ¶	。 %	LI固別	的要因	」個別	打要 2	因に変動	はない。					
				1			-										

### **鑑定評価書(全和3年地価調査)**

令和 3年 7月 8日 提出

倍率種別

別記悚式弗り				J +	地叫叫且丿			14 1		- 1/C HI
		<u> </u>		•	O (			加古川(県)	5 <b>-</b> 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 m³当	たりの価格				236, 000	円/m <sup>²</sup>
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 3年	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	4.	3年 7月 5日	(6)路線		年 1月]	185, 000	
(2)実地調査日	令和 3年	6月 27日	(5)価格の種類	正常	 価格	線価	路線価又			倍

(3)	鑑定詞	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	0	f在及び地番 「住居表示」			『古川町溝之』 R北23街区		坪29	7番外				②地積 (㎡)	(	334	9法	令上の規	制等
準地	③形	状	4敷地(	の利用の現	l況 ⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	6接面	i道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	商業 (80, 400) 準防	
		1:1.5	店舗兼5	共同住宅		共同住宅 ぶ駅前商		北西30	)m市道		水道 ガス 下水	J R加吉 200m	5川			地区計画等 (90, 400)	
(2)	①範	 5囲	東	45 <b>m、西</b>	45 m、南	ī 4	5 m、 i	<u> </u>	15 m 2 t	票準的	的使用	店舗事務	所付共同	司住宅			
近	3標	<b>標準的画地の</b>	l 形状等	間口約	16.0 m		行 約	21.		規模			m <sup>2</sup> 程度、		ほぼ長	:方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	<b>边域的特性</b>	特記	特にない	1		街	3 0 m市	道	交通	J R 200m	加古川駅	北東方	法令		業(90, 400 準防 2区計画等	
			事項				路			施設				規制			
		2域要因の 子来予測	土地区画 る。	重整理事業	が施行中の店	舗ビル	等が建り	ち並ぶ商	業地域であ	<b>ある</b> 。	利便性	から、地	価水準に	は強含み	で推移す	「ると思料	斗され
(3)	最有效	使用の判定	店舗事務	务所付共同	住宅					, ,	対象基 個別的	. – .	ない				
	鑑定評 の適用	呼価の手法 B	取引事件	列比較法	比準価格			242, 00	00 円/m <sup>2</sup>	1	נים נינקושו	ДM					
	· / /	•	収益還差	元法	収益価格			211, 00	00 円/m <sup>2</sup>	1							
			原価法		積算価格			/	円/㎡	1							
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡	1							
	市場の  試質研	)特性 	同一需約 駅周辺の い。需要	合圏外の需 の整備も進 長の中心と	加古川市、明 要者も認めら み、需格帯は なる価格帯は 川市、明石市	れる。 経調に推 は、商業:	コロナれ 移してい 地域の耳	間等で日かる。ま いる。ま 取引は規	本経済は先 た、新快退 模、事情等	記行き 速停車 等によ	不透明 駅であり様々	であり地 ることか であり語	は価動向も いらマンシ いめがたい	·予断を /ョン用: '。	許さなV 地として	∨状況にま この需要∜	らるが、
	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 の決定の	規範性にがたい。	は高い。需 従って、	要者の多くは 比準価格を重 の通り決定し	収益性	から意思	黒決定す	ろ法人でお	らろが	<ol> <li>賃料</li> </ol>	等の想定	7項目が多	く滴下	な賃料オ	く進等は排	見握し
(8) 公示価格	規価準格	① 二代表標標準地番号		■ <b>標準地</b>     5-1	②時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D規準価 (円/r	格内	準化補 環	€通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +2. 0 +3. 0
8	た	公示価格	267, 000	円/㎡	[ 100 ]	[ 100 [ 105.		100 108. 2 ]	[ <u>100</u> ]		235,	000		<b> </b>	5. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの焓	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D比準価 (円/r	格内	準化補工	iB E 通 環境	地域要因	街路 交通環境	
地	討	前年指定基	基準地の(	価格 円╱㎡	[]	[		100	[]					回地		行政 その他	
(10) 対象基準地	) 年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 ①-2基準地元点)であるが □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	233,000 点(代表標	)円/㎡ 標準地等と同-	一地地形成要因	変動[地:	般的要因 域要因]	口は洞土地区	或少、 <b>조</b> 画整	生産年	齢人口は	<ul><li>減少、老</li><li>商業地域</li></ul>	を年人口(	は増加値	可川市は、 傾向にある っ需要は雪	5.
の前	<del>等</del> か	標準地番号 公示価格 ②変動率		+1.3 <b>%</b> +	- 円/㎡ <del>'</del> 年間	数 の %	[個]	別的要因	]] 個別的	的要因	に変動	はない。					

### 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(株)		
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/㎡

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	<u> </u>	<u> </u>	1		
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	·····································	
				線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和 3年 1月]	38,000 円∕m²

Щ.		平価額の決定		一世	уш. АС п	, im																
(1)	①所	中価級の決定 在及び地番3 住居表示」等	1番6						②地積 930 (㎡) ( )			)	⑨法令上の規制等									
基準地	③形状		④敷地の利用の現況			⑤周辺の土地の利用 状況				用の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 接近の状況			設との	<b>なとの</b> (そ		二業 , 200) )	
		1:1	倉庫兼事 S1		務所		配送センター等が建ち並ぶイパス沿いの域		ぶ国道バ		南西7m国道、背面		道	水道 下水	JR東加古川 1.4km						,	
(2)	①範	囲	東:	35 m、 🛚	<b>5</b> 1	120 m、南 15 m			、北	17	170 m ②標		準的使用		流通業務・工場用地							
近隣	3標	準的画地の刑	形状等 間口 約			30.0 m	, į	奥行	約	30.	0 m	) m,			900 ㎡程度、			形状	: ほ	ほぼ正方形		
+4h	4地	域的特性	特記	特にな	:V)				7	m国道	-	T.	交通	J R 1.4k	東加古加	川駅	南東方	法令	I	工業(6	二業 (60, 200)	
			事項	1				路					施設	Ž				規制	 			
		域要因の 来予測	周囲で新 見込まれ	- 折規の工 いる。地	業団地 価は多	地が造成中である等、 安定した需要に支えら				今後も配送センター及 っれ当面は上昇傾向で推				コ小工場 コントン	等が混 と予測	する	0 0	として	現状	を維持		
(3) 最	有効	使用の判定	流通業務・工場用地			Ţ						(4)	対象基		-	方路			+			
	定評)適用	価の手法	取引事例比較法			比準価格			48,000 円/㎡				個別的	安因								
	V) July And			収益還元法			収益価格			/ 円/m <sup>*</sup>				_								
				原価法			積算価格			/ 円/m <sup>2</sup>												
						開発法による価格				/ 円/m <sup>*</sup>												
(6) 市場の特性			圏域外のに推移し	D法人等 レている	も見受 が、親	L受けられる。近時の企 新型コロナウイルス感				業収益等は持ち直し傾向に 染症の影響により先行きに			向に きに	工業地域に及ぶ。需要者の中心に 別にあり、工業用地不足の影響も に対する不透明感は否めないサ と一様に指摘するのは困難である				響も相 い状況	相まって、需要は安定的   況にある。事業用地の取			
評理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	域等では一部で賃貸 しての性格より、自			『物件も見られるが、そ  己使用目的で取引され			頁似地域において信頼性 その数は少なく賃貸市場 1、取引価格の水準を指 也との検討を踏まえ、鑑			は総じて未		成熟であり収益価格 決定されることが			格は討妥当と	道し	ない。	い。工業地域と		
(8)	①■代表標		準地 標準地			0				地域要				対象基準の担策は	集地 (7)	模	票 街	路	0.0	地	街路	+6.0
公示価格を	格	標準地番号	加古川 9-1		1	修正補				因の比 要因 <i>の</i> 較 比較				の規準値 (円/r		標準化補正	_	通 境	0. 0		交通 環境	0. 0 -9. 0
をた	, <u>-</u>	公示価格	公示価格 45,400 円∕㎡			[ 100. 5 ] [ 100 ]					01.0 ]		47,	, 800		- 四 ·	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	). 0 その他		0. 0	
(9) 指定基準地	)	① <b>指定基準</b> 加き	<b>地番号</b> 古川(県) 9-2			②時 点 ③標準化 修 正 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		6 <del>%</del>	対象基準 の比準値 (円/r	格	標準化補		通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域 要 因	街路交通環境	+6. 0 0. 0 -38. 0	
地討	前年指定基		基準地の価格 30,800 円/㎡			[ 100. 6 ] [ 100 ]			100 35. 7		101.0 ]		47,	600		行政		0. 0 0. 0 0. 0		行政 の他	0. 0	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か		①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 47,200 ①-2基準地が共通地点 (代表標点)である場合の検討				集地等と同一地 格形成要因の 円/㎡				的要因 (要因]	企業収益、設備技 る。				資等は持ち直し傾向にま うわれ続ける中、工業用は				るが		不透明	であ
地の新か		□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 ②変動率 年間 +1.7% 半							[個別的要因] 個別的要因に変動					りはない。								
ı		②変動率	中间 ·	+1. 7 <b>%</b>	半年	日	%															

# ### 4 ### 4 ### 5 ### 4 ### 5 ###

令和 3年 7月 8日 提出

		基準地番	亏		掟口	出先	P)T.	禹分科?	会名	<b>業</b> 石	名 株	八会化	上新日々	トカン	アイ・	仲尸						
	加	市古川(県)	g	兵庫	兵庫県 兵		兵庫第5分科会		氏名	氏名 不動産銀			ŧ	嬰井氵	美津夫					E	£Π	
鑑に	定評価	i額					101	, 000, 00	00 円	1 n	ทํ当たり	の価	i格							31, 000	円/	m <sup>†</sup>
1	基本	的事項								ll .												
(1)価格時点			令和 3年 7月			1日	(4)鑑5	2評価日	l		令和 3年 7			(6 路	S) [	令和 3				25, 000	円/	′m <sup>‡</sup>
(2)実地調査日			令和 3年 7月			1日	(5) 価格	各の種類	Ę	I	正常価格				路面	格線価又は倍率 倍率種別				倍		
(3)	继宁	 評価の条件	   更地としての鑑定評価													14 1 1	12777					
		評価額の決定				ІШ																
(1) 基 準	①所	f在及び地番s 「住居表示」等	位びに	加古川市	7別府町	丁港町 8	3番								②地積 3,255			⑨法令上の規制等				
	3形		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			記 ⑤周辺の土地の利 状況			用の(	 〕接面〕	接面道路の状況			給 能	(㎡) ⑧主要な 接近の		<u>\</u>  :交通施設との  )状況		工業 (60, 200			
		1:1					、事務所 る工業均	71   ' '	可東22m	東22m道路		水道下水		山陽電鉄別府 1.2km				(その他)				
(2)	①範	 5囲	東 10	00 m、世	<b>5</b> (	90 m,	南	100 m.	、北	90	90 m ②標			中/	中小工場用地				1			
近	3標		·····································	約	50. 0	m,	奥行 約		60.0 n		m、 規模		3,	3,000 <b>㎡程度</b>		Ε.	形状	ほぼ長方形				
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記特にない					街 2		2m道路		交:	<b>と通</b> 山陽電		<b>『</b> 鉄別府駅南方		i j	法令	工業(		(60, 200)	
			事項				路				旅			∠KM	規制							
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域当面は現	成は工場 見状を維	や倉庫 持しつ	等が建つ、地	ち並ぶ 価は堅	o並ぶ工業地域で、大半の画地が7 近は堅調に推移するものと予測され				有効れる	カ利用され、新たに事業所等が進出 る。					進出	する余地は殆どなく、			
(3) <del>l</del>	最有效	か 使用の判定	中小工場	易用地								(	4) 対象	基準地	bの	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	,000 円/㎡ 個5			的要因	3								
			収益還元法			収益価格			/ 円/m <sup>*</sup>			m										
						積算価格 開発法による価格						m										
										/	円/1	m										
(6)市場の特性			同元法によるも関係を表現します。												掛田当	19年						
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	自用を主 代表標準 鑑定評価	基地との	検討を	踏まえ	、同一	·需給圏	であり 内の類	、賃貸 似地域	『市場が ば等に存	熟成する	してお 取引事	らず、 例の値	収益 断格と	佐価格の : 比較し	対算	はで	きなか れた比	った。行準価格を	送って ともっ	、て、
(8) 規準と	規準とした	① ■代表標標準地番号				時 点 修 正		③標準化 補正		或要(	_		対象基 の規準 (円)		⑦内訳	標準化補品	-		0.0 地域要0.0 医	· 交i 環均	<b>通</b> 竟 +4	0. 0 0. 0 17. 0
で を 7	t:	公示価格	45, 400	. [_	100. 4	_] <u>100</u> [ 100 ]		10 [ 147		100		3	1,000		正 画地 行政 その他		ζ (	0. 0 0. 0 0. 0	行ii そのf		0.0	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	信定基準地番号 - 手指定基準地の価格 円/㎡			②時 点 修 正		③標準化 補正		ば要 (! )比	5個別的 要因 <i>0</i> 比較	-   -	対象基 の比準 (円)		⑦ 内 訳	標準化補	街路 交通 環境	i	地域要医	. 街迎 交ù 玩玩	<u> </u>	
	検 討	前年指定基				100	] 100		10	00 [	_   '					正 画 行 その		ζ 1		行』 そのf	也	
(10) 対象基準地の前	年票準価格	■継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)である <sup>は</sup>	が年標準価格 30,800 F →2基準地が共通地点(代表標準 )である場合の検討 □代表標準地 □標準地 乗準地番号 公示価格				司一地	③ 価格形成	[一般的		後ある市街	生活 。 地に	習慣や 近い臨	消費を	う動の こあり	変化に	:伴う i業務	物流になる。	需要等	化はない に留意 <sup>対</sup> 要が拡っ	が必要	で
の前が	等 か	標準地番号公示価格					- B B B D の			要因]	個別	的要	因に変	動はな	とい。							