

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
稲美（県） - 1	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	6,950,000 円	1㎡当たりの価格	54,700 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6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡稲美町国安字東310番10				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 土山 3.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 55 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 10.0 m、奥行 約 13.0 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 4.5 m 町道	交通施設	J R 土山駅北東方 3.3km	法令規制	1低専 (50,100)									
(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	54,700 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、概ね稲美町内及び周辺市町の住宅地域である。需要者は町内を中心として、概ね周辺市町に居住する一次取得者層が大半を占める。近隣地域は、区画整然とした既成住宅地域であるが、より利便性の優れた新興住宅地域との競合からも需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、120～140㎡程度の土地で600万円～800万円程度、新築戸建住宅で2,300万円～2,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された第1種低層住居専用地域内の住宅地域であり、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	稲美 - 3	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	[100] [98.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	55,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	播磨（県） - 2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	[100] [146.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,900	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +34.0 行政 +3.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	55,000 円/㎡		③価格変動要因		[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。稲美町の人口は微減傾向が継続し、不動産市況は総じて弱含んでいる。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅団地で、地域要因に特段の変動は見られない。新規分譲地との競合で、地価は弱含み傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。								
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%													

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 若杉不動産鑑定. Row 1: 稲美（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏. Row 2: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
稲美（県） 5-1	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	41,300,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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	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		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡稲美町岡岡2丁目10番6				②地積 (㎡)	555	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1.2:1	店舗 RC2	各種店舗、診療所等が見られる町中心部の商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	JR土山 4.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 30m、北 50m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0m、奥行 約 21.0m、規模 550㎡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	20m県道	交通施設	JR土山駅北東方 4.1km	法令規制	1 住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	稲美町の中心部にあって、一定の交通量が見込まれる県道沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特に大きな変化は見られない。今後も現状を維持しつつ、地価水準は概ね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	低層店舗地					(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	76,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,900 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、概ね稲美町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、圏内に地縁性を有する地元事業者が中心であるが、広域展開を行う沿道型サービス業者等も見られる。広幅員の県道に面した路線商業地域であるが、一方で、町役場に近接した金融機関等も多い町中心部の商業地域でもあり、需要は安定的である。但し、商業地の取引は、取引自体が少ないうえ、画地規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯は見だし難い状況である。									
(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、町中心部の商業地域内に存し、金融機関や各種大型小売店舗等も見られるものの、自用目的の建物が多い地域であり、商業用途としての賃貸市場は未成熟である。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +8.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [100]	100 [99.5]	[100] 100	74,800	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 -5.0
	74,300 円/㎡						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	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	播磨（県） 5-1						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +16.0
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [103.0]	100 [117.4]	[100] 100	74,200	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +10.0
	89,700 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因			[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、路線型商業地域への影響は概ね限定的であり、地価は比較的底堅い。				
	前年標準価格 74,500 円/㎡					[地域要因] 広幅員の県道に面した、町中心部の商業地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は比較的安定している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地									
	標準地番号 -									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %							