

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, (株)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加西（県） - 1 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,400 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, 45,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes: (1)所在地, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和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, (株)池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 加西（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 14,100,000 円 1㎡当たりの価格 38,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price, and market characteristics.

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, (株)池田大谷不動産鑑定所. Includes details for 加西（県）, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 大谷 良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 円/㎡), 26,400 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, 21,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Standard Price).

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, 株式会社不動産評価システムズ. Includes address: 加西（県） -4 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 名倉 友樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,550 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standards, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹 印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 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2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	47,000 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		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加西市北条町古坂1丁目9番				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	2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											
	1:1.5	店舗兼住宅 S2	市役所前の低層店舗兼住宅、事務所等が見られる路線商業地域	北東20m県道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 35m、南 50m、北 50m			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 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 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	北条鉄道北条町駅南東1km	法令規制	2住居 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの交通量の多い路線商業地であるが、大型店舗への顧客流出の影響等により商況は厳しい状況にあり、地価は当面の間弱含みで推移すると予測される。															
(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	61,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	30,100 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	同一需給圏は概ね加西市及び周辺市の商業地域である。需要者は地元個人業者を中心に、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型店舗へ顧客が流出する傾向にあり、圏域の人口減少、地域経済の低迷等により既成商業地の土地需要は依然として低調である。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は市内中心部の路線商業地域であるが、低層の店舗兼住宅も見られる地域であり賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性は劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	加西 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [116.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,300	⑦内訳	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 -3.0 交通 +6.0 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	小野（県） 5-1	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [133.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	58,800	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 0.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	59,200 円/㎡	③価格変動要因の		[一般的要因] 取引件数は昨年と比較すると回復傾向にあるが、利便性の劣る地域を中心に地価は下落しており加西市全体としても地価は下落傾向。 [地域要因] 地域要因の特段の変動はない。圏域の人口減少等の影響により地価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。									
	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	-	③価格変動要因の											
	②変動率		年間	-0.3%	半年間	%											