

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社尼信経営相談所. Row 1: 市川（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さくら不動産評価
市川（県） - 2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲
鑑定評価額	3,530,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	神崎郡市川町下瀬加字津久田920番1				②地積 (㎡)	458	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	台形 2.5:1	住宅 W2	農家住宅等が散在する農村集落地域	北東5m町道	水道 下水	J R 甘地 4.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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	5m町道	交通施設	J R 甘地駅東 4.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、当面はほぼ現状を維持して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	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,700 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	同一需給圏を市川町及び周辺市町内の農家住宅地域等と判定した。圏域内に地縁性を有する個人が需要者の中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であるが、市川町は人口の減少や高齢化が顕著であり、新規需要が乏しいため、需要は弱含みで推移している。なお、不動産取引自体が少なく、また取引される画地規模にはばらつきが見られることから、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自己居住目的の取引が中心である市場において、規範性を有する取引事例により試算されたもので、市場性に着目した実証的な価格である。一方、当基準地は農家住宅等が散在する農村集落地域に所在し、賃貸市場が極めて未成熟であるので収益還元法の適用は断念した。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 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	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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
	神河（県） - 3	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	7,620					
	前年指定基準地の価格 11,000 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [143.0]	[100] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 町内の人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回って推移している。地価は住宅地、商業地ともに下落傾向を継続している。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であるが、特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。						
	②変動率 年間 -2.5% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 5 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, 姫路不動産建築事務所. Includes details for 市川（県） and 兵庫 兵庫第6分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5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 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 市川（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,500 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 main rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況.