

鑑定評価書（令和6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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 加西（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,100 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6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 report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (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 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Valuation). Contains detailed data on prices, ratios, and market analysis.

鑑定評価書（令和6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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 加西（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 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6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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (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 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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
加西（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基
鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	加西市北条町東南字村内57番2外				②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150)			
	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	(その他)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ在来の住宅地域	西6.5m市道	水道 下水	北条鉄道北条町 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 35m、南 40m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、規模 250㎡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 6.5m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅南西 700m	法令規制	2低専(60,150)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した旧来からの既成住宅地域で、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、微減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	26,100 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、おおむね加西市及び周辺市町の既成住宅地域にわたる。当該地域は、成熟した旧来からの既成住宅地域で、かつ、地縁的選好性が若干強い傾向にあるため、圏外からの転入者は少ない。したがって、需要者の中心は、当該地域に何らかの地縁等を有する者となる。なお、このような旧来の既成住宅地域にあっては、取引自体が少ないうえ取引規模も様々であるため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	旧来からの既成住宅地域で、自用目的の取引が中心となっている。また、地域の特性から貸家需要に乏しく、実際にハイツ等の収益物件も見られないため、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) 公示価格とした	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	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 -1.0 交通 -2.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加西 - 1	[99.8] 100	100 [100]	100 [141.6]	[100] 100	26,100					
(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 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 0.0 交通 +3.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [160.7]	[100] 100	26,100						
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 加西市では、総じて地価の回復途上にあるものの、直近では、足踏み状態となっている。また、周辺地域では依然として弱含みである。							
	前年標準価格 26,200 円/㎡				[地域要因] 中心市街地から近いものの、旧来からの既成住宅地域であるため、選好性が若干劣って、需要はやや弱含みである。							
	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				[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 -0.4%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加西（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,400 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 6 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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 (Comparison with standard land), (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 (Price movement analysis).

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加西（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 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

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed text and numerical data for each category.

鑑定評価書（令和6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, 株式会社土地システム研究所. Values include 加西（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 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6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) 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, (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.