

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, 佐伯不動産鑑定事務所. Values include 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 22,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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の検討.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 加東（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 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6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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (2) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
加東（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 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3日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		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	加東市下鴨川字長畑121番				②地積 (㎡)	700	⑨法令上の規制等	都計外							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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	都計外 (その他) 県立公(普通) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 105m、南 105m、北 110m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 32.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8m県道							
	⑤地域要因の将来予測	人口減少、過疎化の進展に加えて令和7年3月末に鴨川小学校が閉校予定である等、地域経済は衰退してきており地価は継続して下落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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏は概ね加東市及び隣接市町の農家集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。集落地域にあつては世帯分離による分家住宅や地元の農業従事者等に需要が限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件は皆無で貸家需要がなく、賃貸市場が成立していないことから収益価格は試算できなかった。一方、取引にあつては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	加東 - 6	②時点修正	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 98.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 139.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,440	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 -4.0 交通 0.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	加東（県） - 6	②時点修正	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 142.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	8,380	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 -2.0 交通 0.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		8,400 円/㎡		③変動状況 形成要因の	[一般的要因] 市外縁部の中山間地域では少子高齢化、過疎化により地域経済は縮小しており地価は継続して下落している。								
	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		-			[地域要因] 在来集落地域での需要者は地縁者等に限定される傾向にあり、地価は下落基調で推移している。								
②変動率		年間	-1.2%	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 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, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加東（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第 5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,800 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 5 日, 正常価格, 33,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 加東（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,900 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 6 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, (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.

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, 佐伯不動産鑑定事務所. Values include 加東（県）, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 規格外価格, (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.

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 加東（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, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,300 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, 42,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
加東（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕

鑑定評価額	38,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加東市上滝野2413番外				②地積 (㎡)	701	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)																
	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) (75,200)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 40m、南 25m、北 110m				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 18.0m、奥行 約 40.0m、規模 720㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	道路端から30m超の建蔽率は60%、基準建蔽率が75%になるが個別格差はない。	街路 1.5m県道	交通 交通 J R 滝野駅東 360m	法令 近商 (80,200)	規制													
	⑤地域要因の将来予測	旧滝野町に位置し幹線道路沿いに店舗等が集積する商業地域で、駅に近く利便性から背後の住宅需要も比較的堅調で商圏人口の増加による繁華性向上の期待感が存する。																							
(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	56,000 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	32,600 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東市及び隣接市町の商業地域又は商住混在地域である。需要者は地元で地縁を有する個人又は法人である。幹線道路沿いに店舗等が集積する駅に近い商業地域で、一定の繁華性を維持している。周辺では未利用地や店舗から住宅への用途変更も一部に見られるものの、駅に近く利便性が良いことから背後の住宅需要に下支えされ地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ、取引規模等により様々で見出せない状況である。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資目的での新規供給物件はなく、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の収集が困難であったので収益価格の相対的な信頼性は劣るものと判断された。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。従って、比準価格を重視し収益価格を勘案して地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																								
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	加東 5-1	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 115.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,500	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 0.0	交通 -4.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	64,400 円/㎡																							
(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	[ 100.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 147.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,400	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 -1.0	交通 -4.0	環境 +55.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	79,500 円/㎡																							
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,200 円/㎡		③変動状況	〔一般的要因〕 商業地においては纏まった画地規模に対する潜在的な土地需要は高く希少性から高値取引も散見される等土地の選別化傾向が見られる。 〔地域要因〕 旧滝野町内の商業集積が認められる繁華性の高い商業地域の一つで、交通量も多く、宅地需要は堅調である。 〔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	<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 +0.6%	半年間 %																		



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
加東（県） 9-1	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	719,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 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	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	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	加東市河高字黒石355番20				②地積 (㎡)	32,660	⑨法令上の規制等					
	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		工専 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 m			②標準的使用	大規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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	13m市道	交通施設	J R 社町駅北西方 1.5km	法令規制	工専 (60,200)				
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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、おおむね兵庫県内の圏域に位置する工業地域である。需要者の中心は、主として、全国規模で展開する製造業等の大手事業者となる。当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。ただし、大規模工業地の取引は個性が強い傾向にあるため、需要の中心となる規模や価格帯は見出しにくい傾向にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、自用目的の取引が中心となっている。また、当該地域においては、賃貸市場が成熟しておらず、類似する賃貸事例等の収集が困難であるため、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 -3.0 交通 -1.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	標準地番号	加西 9-1	[ 102.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 130.6 ]	[ 100 ] 100	22,000						
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 加東市では、市街地の地価は堅調であり、分譲住宅地域を中心に安定的な需要が見られる。一方、周辺地域では依然として弱含みである。								
	■継続 □新規		前年標準価格		21,100 円/㎡		[地域要因] 当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。						
	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		-		[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	+4.3 %	半年間	%								