

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, 熊野不動産鑑定. Row 1: 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,900 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and Verification of Estimated Prices), (8) 規準とした価格 (Standardized Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 Prices).

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 伊原鑑定総合事務所 | |
| 赤穂（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 伊原 岳人 | |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,090,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 46,200 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26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 | 赤穂市塩屋字築田2657番8 | | | | ②地積 (㎡) | 175 | ⑨法令上の規制等 | 1 中専 (60, 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) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 10 m、南 90 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 6.5 m市道 | 交通施設 | J R 播州赤穂駅北西方 1.6 km | 法令規制 | 1 中専 (60, 200) | | |
| (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 | 46,200 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 | 同一需給圏は概ね赤穂市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給のほか、既存住宅の処分も多く、限られた需要の下で稍供給過多の状況にあり、特に郊外の既存住宅地域の需要は弱い。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で800万円前後、新築戸建住宅で3,000万円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 敷地規模が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連に十分留意の上、比準価格を以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 | 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 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 0.0 交通 -2.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 赤穂 - 1 | | [99.3] 100 | 100 [100] | 100 [119.6] | [100] 100 | 46,300 | | | | |
| (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 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 0.0 交通 0.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 赤穂（県） - 5 | [98.3] 100 | 100 [100] | 100 [126.0] | [100] 100 | 46,000 | | | | | |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 47,100 円/㎡ | | [地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。 | | | | | | | |
| 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -1.9 % | 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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 赤穂（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,700 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, 53,000 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 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) 規準とした価格, (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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 赤穂（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,000 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 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) 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 村本不動産鑑定士事務所. Values include 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 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, 30,000 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 赤穂 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,100 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, 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, (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, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 赤穂（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 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, 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 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) 規格外価格とした, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 熊野不動産鑑定. Values include 赤穂 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,400,000 円, 1m²当たりの価格, 82,200 円/m².

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. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 6 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 3 日, 正常価格, 66,000 円/m² 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and justification), (8) 規格外の価格 (Price outside standard), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 村本不動産鑑定士事務所 |
| 赤穂（県） 9-1 | 兵庫県 | 兵庫第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 村本 健次 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 62,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 23,800 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 7 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 | 19,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 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 | 赤穂市加里屋字磯 1 1 2 0 番 1 1 9 | | | | ②地積 (㎡) | 2,640 | 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 140 m、西 220 m、南 150 m、北 170 m | | | ②標準的使用 | 中小工場地 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 48.0 m、奥行 約 55.0 m、規模 2,600 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 1.4 m 市道 | 交通施設 | J R 播州赤穂駅南西 2km | 法令規制 | 工専 (60,200) | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中小規模工場や倉庫を中心とする工業地域として今後も現状維持と予測する。当地域の周辺では国内最大級の耐火物製造工場が新設される等、生産拠点の国内回帰の動きは続いており、この状況は当分継続と予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中小工場地 | | | | (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 | 23,800 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 | 同一需給圏の範囲は西播磨地域に位置する工業地域一円と判断する。需要者の中心は製造業や物流業の関連事業所を求める大手メーカー等である。全国的に生産拠点の国内回帰の動きがみられ、同圏域でも国内最大級の耐火物製造工場が新設される等需要は安定している。需要の中心価格帯は幹線道路・高速道路 I C への接近性、インフラ整備状況、さらに規模等取引自体に個性が強く把握し難い面があるが、本件基準地と同程度の規模であれば 6 千万円強と目される。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できない。ただし、実際に発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」とおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、付近標準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 | 標準地番号 | 赤穂 9-1 | ② 時点修正 | [100.5] 100 | ③ 標準化補正 | 100 [100] | ④ 地域要因の比較 | 100 [88.2] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100] 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 23,600 | 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 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| | ② 公示価格 | 20,700 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 100 | ④ 地域要因の比較 | 100 | 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 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 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 | | 23,500 円/㎡ | | ③ 変動状況 | [一般的な要因] e コマース拡大に伴う物流施設需要は引き続き旺盛で、また生産拠点の国内回帰を反映してインフラが整った工場地需要は堅調である。 | | | | | | | | | |
| | 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 | | 標準地番号 | | - | | | [地域要因] 中小工場や倉庫等を主とする生産環境を維持しており、全国的な生産拠点の国内回帰の当地域に対する潜在的需要の顕在化が期待される。 | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | | | 年間 | +1.3 % | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |