

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, 不動産鑑定調査サービス. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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, (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, 不動産鑑定調査サービス. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 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, 40,000 円/㎡, 倍率種別, 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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) 公示価格 (Public price 70,500), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 64,600), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price 50,200).

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社ミエコーカンテイ |
| たつの（県） - 3 | 兵庫県 | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 金子 修二 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 68,000 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3日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 52,000 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                                                                                                                                                                      | たつの市龍野町堂本字天神611番                          |              |            |                 | ②地積 (㎡)         | 170               | ⑨法令上の規制等     | 2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 30m、西 30m、南 20m、北 60m                   |              |            | ②標準的使用          | 戸建住宅地           |                   |              |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                             | 間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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 6m市道      | 交通施設            | J R本竜野駅南方 1.1km   | 法令規制         | 2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                                      | 68,000 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                   | 同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。市中心部の幹線背後に位置して商業施設への接近性に優る住宅地域である。周辺では宅地の開発分譲が多数みられ需給ともに旺盛で、中古市場も活況である。需要の中心価格帯は、土地で1,200万円程度である。                              |                                           |              |            |                 |                 |                   |              |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺の土地の利用の状況から、戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域であり、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに代表標準地との検討を踏まえ、上記の通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                                       | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                                           |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                  | たつの - 4                                   | 公示価格         | 65,400 円/㎡ | [104.0 / 100]   | 100 / [100]     | 100 / [100]       | 68,000       |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                     |                                                           |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                             | 円/㎡                                       | [ ] / 100    | 100 / [ ]  | 100 / [ ]       | [ ] / 100       |                   |              |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討                                                                                                                                                                            |                                           | ■継続 □新規      |            | 前年標準価格          |                 | 64,600円/㎡         |              | ③変動状況        | [一般的要因]                                                   |      |                                                 | 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。 |
|                             | 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           |                 | たつの - 4           |              |              | [地域要因]                                                    |      |                                                 | 龍野 I C 南側に土地区画整理事業による面的整備を行い、広域集客型商業施設の誘致を目指して事業準備を進めている。 |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                   |                                           | 65,400円/㎡    |            | [個別的要因]         |                 |                   | 個別的要因に変動はない。 |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |
| ②変動率                        | 年間                                                                                                                                                                                     | +5.3%                                     | 半年間          | +4.0%      |                 |                 |                   |              |              |                                                           |      |                                                 |                                                           |

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, 2中専(60,200), (その他).

Table with 9 columns: (2) 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.

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 10 columns: (8) 公示価格, (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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, 標準化補正, 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前年標準価格, (3) 変動状況, ①-1対象基準地の検討, 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, ②変動率.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|            |     |        |     |             |
|------------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社三貴不動産鑑定 |
| たつの（県） - 5 | 兵庫県 | 兵庫第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 小南貴子 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,620,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,100 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 32,000 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                                                                                                                                                                       | たつの市新宮町新宮字池ノ端 5 1 9 番 1 1                                                        |                        |                      |                                                      | ②地積 (㎡)          | 165               | 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) (70, 200)   |          |                |              |      |                   |      |                |
| (2) 近隣地域                           | ①範囲                                                                                                                                                                                     | 東 90 m、西 80 m、南 30 m、北 60 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 15.0 m、規模 180 ㎡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 9 m 市道 | 交通   | J R 播磨新宮駅北東方 800m | 法令   | 1 中専 (60, 200) |
|                                    | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                              | 一般住宅と農地が混在する住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。郊外の住宅地域であるが、地価水準は概ね安定的に推移すると予測する。 |                        |                      |                                                      |                  |                   |          |                |              |      |                   |      |                |
| (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      | 三方路            | +3.0         | 台形   | -2.0              |      |                |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                     | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                 | 比準価格                                                                             | 40,100 円/㎡             |                      | (4) 対象基準地の個別的要因                                      | 方位               | 0.0               | 三方路      | +3.0           | 台形           | -2.0 |                   |      |                |
|                                    | 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                          | 同一需給圏はたつの市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者の中心はたつの市及び周辺市町の居住者が多く、圏外からの転入者は少ない地域である。農地も残る郊外の住宅地域であるが、最寄駅から徒歩圏にて当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は 600 万円～700 万円程度、新築戸建住宅は 2,500 万円程度が需要の中心となっている。     |                                                                                  |                        |                      |                                                      |                  |                   |          |                |              |      |                   |      |                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由        | 当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるので収益還元法の適用を断念した。当該地域は、快適性を重視する住宅地域であるため、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、市場性をより反映した比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を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                                                                              | 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  | 地域要因              | 街路   | -2.0           |
|                                    | たつの - 9                                                                                                                                                                                 | 公示価格                                                                             | [ 99.9 ]<br>100        | 100<br>[ 101.0 ]     | 100<br>[ 97.0 ]                                      | [ 100.9 ]<br>100 | 40,100            |          | 街路             | 0.0          | 交通   | 0.0               | 交通   | +1.0           |
| (9) 指定基準地からの検討                     | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                | たつの（県） - 3                                                                       | 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  | 地域要因              | 街路   | -2.0           |
|                                    | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                              | 64,600 円/㎡                                                                       | [ 105.3 ]<br>100       | 100<br>[ 100 ]       | 100<br>[ 171.2 ]                                     | [ 100.9 ]<br>100 | 40,100            |          | 標準化補正          | 交通           | 0.0  | 交通                | +4.0 |                |
| (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                                                                                                                                                                             |                                                                                  | ③ 変動状況                 |                      | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、たつの市における不動産市場は、比較的安定的に推移している。 |                  |                   |          |                |              |      |                   |      |                |
|                                    | [継続] 前年標準価格 40,100 円/㎡                                                                                                                                                                  |                                                                                  | [新規] 前年標準価格 40,100 円/㎡ |                      | [地域要因] 地域要因の格別の変動はない。当該地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。         |                  |                   |          |                |              |      |                   |      |                |
| 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]                                                                    |                        | [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                                                                               | 0.0 %                  | 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,800 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, [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

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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, ②標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位北 6 m市道, 交通施設, JR本竜野駅西方 3.6km, 法令規制, 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域.

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, 戸建住宅地, 方位 +3.0, 取引事例比較法, 比準価格 29,800 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は地元地縁者が主であり、圏外からの転入は少ない。供給、取引量とも少ないが、調整区域内の旧住造法による建替え可能な地域である。総額の観点から中心市街地に比べて価格が低廉であり、その値頃感から一定の需要がある。取引件数が少なく中心となる価格帯は見出し難い。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 周辺の土地の利用の状況から、中規模の一般住宅が多い住宅団地であり、また市街化調整区域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

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, 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.

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, 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.

Table with 4 columns: (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, ③価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | たかアブレイザルオフィス |
| たつの（県） - 7 | 兵庫県 | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 小畑 敬重 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,980,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,600 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]<br>路線価又は倍率 | 36,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月25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                                                                                                                                                                             | たつの市御津町釜屋字北浜新田494番7                    |              |          |                 | ②地積 (㎡)           | 175                                                        | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (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 20m、西 20m、南 40m、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 10.0m、奥行 約 17.0m、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、6m市道      | 交通施設              | 山陽電鉄山陽網干駅 西方 3.2km                                         | 法令規制     | 1住居 (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                                   | 45,600 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                   | 同一需給圏はたつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。郊外の既成住宅地域であるが、土地取引は回復傾向にあり、需給ともに堅調に推移している。価格帯は、土地で700万円前後～900万円前後、中古不動産で1000万円程度と思われる。                                                |                                        |              |          |                 |                   |                                                            |          |              |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、下記代表標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                                        |              |          |                 |                   |                                                            |          |              |  |
| (8) 公示価格を標準とした              | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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   | 地域要因 0.0     |  |
|                             | 標準地番号 たつの - 4                                                                                                                                                                                 |                                        |              |          |                 | 45,600            | 交通 0.0                                                     | 交通 +5.0  |              |  |
| (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   | 地域要因 0.0     |  |
|                             | たつの（県） - 3                                                                                                                                                                                    |                                        |              |          |                 | 45,600            | 交通 0.0                                                     | 交通 +5.0  |              |  |
| (10) 対年標準価格等の前              | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                |                                        |              |          |                 | ③ 価格変動要因          | [一般的要因] 景気は、緩やかに回復している。個人消費は持ち直しに足踏みがみられ、消費者物価は緩やかに上昇している。 |          |              |  |
|                             | 前年標準価格 44,500 円/㎡                                                                                                                                                                             |                                        |              |          |                 |                   | [地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。                        |          |              |  |
|                             | 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                                                                                                  |                                        |              |          |                 |                   | [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                                                                                                                                                                                          |                                        |              |          |                 |                   |                                                            |          |              |  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                          | 年間 +2.5%                               | 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, 赤木不動産鑑定. Row 1: たつの（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,500 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include: 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 令和6年6月27日, 正常価格, 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. (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: 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況.



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 たつの（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, 5,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 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, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,400 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 34,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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) 公示価格 (Public price 57,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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, 赤木不動産鑑定. Row 1: たつの（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 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 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 | たかアブレイザルオフィス |
| たつの（県） - 12 | 兵庫県 | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 小畑 敬重 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,530,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,600 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]<br>路線価又は倍率 | 33,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月25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                                                                                                                                                                             | たつの市御津町苅屋字本道ノ下1250番2                        |                             |                |                                                            | ②地積 (㎡)                             | 157              | ⑨法令上の規制等                                                  | 1住居 (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 70 m、西 55 m、南 50 m、北 40 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 |                             |                |                                                            |                                     |                  |                                                           |                                                            |
|                             | 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                                | 山陽電鉄山陽網干駅 西方 2km | 法令規制                                                      | 1住居 (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                                        | 41,600 円/㎡                  |                |                                                            | 台形                                  | 0.0              |                                                           |                                                            |
|                             | 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                   | 同一需給圏はたつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。郊外の既成住宅地域であり土地取引は回復傾向にあり、需給ともに堅調に推移している。価格帯は、土地で600万円前後～800万円前後、中古不動産で1000万円程度と思われる。                                                  |                                             |                             |                |                                                            |                                     |                  |                                                           |                                                            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、下記代表標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                                             |                             |                |                                                            |                                     |                  |                                                           |                                                            |
| (8) 公示価格を                   | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>                                                                                                                       | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 0.0<br>交通 +3.0<br>環境 +59.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号<br>たつの - 4                                                                                                                                                                              | 公示価格<br>65,400 円/㎡                          | [ 104.0 ]<br>100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 163.8 ]                                           | [ 100 ]<br>100<br>[ 100 ]           | 41,500           |                                                           |                                                            |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 0.0<br>交通 +3.0<br>環境 +59.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | たつの（県） - 3                                                                                                                                                                                    | 前年指定基準地の価格<br>64,600 円/㎡                    | [ 105.3 ]<br>100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 163.8 ]                                           | [ 100 ]<br>100<br>[ 100 ]           | 41,500           |                                                           |                                                            |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等         | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                             | 前年標準価格<br>41,200 円/㎡                        | ③ 価格変動要因の<br>形成要因           |                | [一般的要因] 景気は、緩やかに回復している。個人消費は持ち直しに足踏みがみられ、消費者物価は緩やかに上昇している。 |                                     |                  |                                                           |                                                            |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                               | 標準地番号<br>-                                  | 公示価格<br>円/㎡                 |                |                                                            | [地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 |                  |                                                           |                                                            |
| ②変動率                        | 年間 +1.0 %                                                                                                                                                                                     | 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include たつの（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 57,000 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 descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | たかアブレイザルオフィス |
| たつの（県） 5-2 | 兵庫県 | 兵庫第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 小畑 敬重 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 42,000 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3日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 34,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月25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                                                                                                                                                                                | たつの市龍野町下川原39番15外                        |                                |              |                                                                                                                                                         | ②地積 (㎡)         | 301             | 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)          |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                              | 東 30m、西 70m、南 160m、北 70m                |                                |              | ②標準的使用                                                                                                                                                  | 低層の店舗兼住宅地       |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                       | 間口 約 9.0m、奥行 約 30.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                                |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                           | 特記事項                                    | 重要伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている | 街路           | 5m市道                                                                                                                                                    | 交通施設            | JR本竜野駅北西方 1.1km | 法令規制           | 近商(80,200)     |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層の店舗兼住宅地                                                                                                                                                                                        |                                         |                                |              | (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                                    | 42,000 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、たつの市及びその近接市町の既成市街地。需要者は同一需給圏内の個人事業主が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難く、相続人による安値処分と、古民家再生後の高額な取引が拮抗している。                                                    |                                         |                                |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 古くからの商店街であるが、現在では住宅利用が多く、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通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                                   | たつの 5-1                        | ②時点修正        | [100.7]<br>100                                                                                                                                          | ③標準化補正          | 100<br>[100]    | ④地域要因の比較       | 100<br>[180.1] | ⑤個別的要因の比較    | [100]<br>100      | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 42,100 | ⑦内訳                                                       | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                              | 街路 +5.0<br>交通 -2.0<br>環境 +75.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                             | 75,300 円/㎡                              |                                |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                         | たつの（県） 5-3                              | ②時点修正                          | [100]<br>100 | ③標準化補正                                                                                                                                                  | 100<br>[100]    | ④地域要因の比較        | 100<br>[102.9] | ⑤個別的要因の比較      | [100]<br>100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 42,000            | ⑦内訳    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                      | 街路 +5.0<br>交通 0.0<br>環境 -2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                                     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                       | 43,200 円/㎡                              |                                |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討                                                                                                                                                                                      |                                         | 継続                             | 新規           |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
|                             | 前年標準価格                                                                                                                                                                                           |                                         | 41,900 円/㎡                     |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
|                             | 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/㎡                                     |                                |              |                                                                                                                                                         |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
| ②変動率                        |                                                                                                                                                                                                  | 年間                                      | +0.2%                          | 半年間          | %                                                                                                                                                       |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                  |                                         |                                | ③価格形成要因の     | <p>【一般的要因】 景気は、緩やかに回復している。個人消費は持ち直しに足踏みがみられ、消費者物価は緩やかに上昇している。</p> <p>【地域要因】 古民家再生による店舗や住宅が僅かながら増え、外部からの参入が見られるようになっている。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p> |                 |                 |                |                |              |                   |                   |        |                                                           |                                                           |                                                   |                                                     |  |

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, 赤木不動産鑑定. Row 1: たつの（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,200 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 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) 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. Contains detailed text and numerical data.

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, 不動産鑑定調査サービス. Values include たつの（県）, 兵庫, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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, 54,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Values), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Prices of Target Standard Land).



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 たつの（県）, 9-1, 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, 196,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,300 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, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (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) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).