

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. Row 1: 新温泉（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, 4,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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, (都)(70,200), (その他)

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, (4)対象基準地の個別的要因, 方位 0.0

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因, 方位 0.0

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は概ね但馬地域北部の住宅地域である。主な需要者は地元地縁者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。

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建ち並ぶ住宅地域であり、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (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, 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 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, (1)-1対象基準地の検討, (3)変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

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 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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.

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) 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 伊原鑑定総合事務所. Includes address: 新温泉（県） -3 兵庫県 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 (3,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,250 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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (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. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

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 新温泉 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,800 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外標準地 and (9) 指定標準地.

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. Row 1: 新温泉（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, 3,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, etc.), (8) 公示価格 (Public Price, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Designated, etc.), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous Year, etc.).

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. Row 1: 新温泉（県） 5-1, 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, 8,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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