

鑑定評価書（令和5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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 加古川（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,700 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5年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第 5, 氏名, 不動産鑑定士 大谷 良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,700 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 72,000 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格	63,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺2592番				②地積 (㎡)	310	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 50 m、西 60 m、南 90 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 市道	交通施設	山陽電鉄別府駅西方 1.3km	法令規制	1 中専 (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。地価は、若干の下落傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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		63,200 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		32,800 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。一般的にJR山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線沿線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや弱みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,800~2,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500~3,000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、自己使用目的で取引されることが多い地域に存する。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。一方、収益価格は地価に見合う賃料水準が収受できないこともあって低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検証の結果を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +1.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0		
	公示価格	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.0]	[100] / 100	63,200		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 +1.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	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 0.0	交通 +1.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [110.1]	[100] / 100	63,300		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 +1.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向。山陽電鉄本線沿いの住宅地域については、価格水準は横ばいないし下落傾向。																	
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 地域要因に変動はなく、加古川市の既成住宅地域であり、需要は弱みである。																	
	前年標準価格 63,400 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		②変動率																			
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-0.3 %	半年間	%																
標準地番号																					
公示価格																					

鑑定評価書（令和5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, 有限会社 淡路総合鑑定. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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.

Table with 9 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.

Table with 9 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.

Table with 9 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.

Table with 9 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.

Table with 9 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.

Table with 9 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.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐伯不動産鑑定事務所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,300 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市神野町西条字トンノ内1068番				②地積 (㎡)	401	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)
	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			
	1.2:1	住宅 W2	既存住宅のほか新興住宅も見られる県道沿いの住宅地域	北西7m県道	水道 下水	J R 神野 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡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 7 m 県道	交通施設	J R 神野駅南東方 500m	法令規制	1 中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既存住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、周辺では新興の住宅地が多くなってきている。また、地価水準は、微減乃至横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	46,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	19,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね J R 山陽本線及び J R 加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域に地縁性を有する者となっている。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部に当たるが駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は 1,500 万～2,000 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	賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。								
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +61.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 - 8		[100] 100 [101.0]	100 [145.4]	[100] 100	46,600			
	公示価格 68,500 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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -6.0 環境 +79.0 行政 -3.0 その他 0.0
	加古川（県） - 17		[100] 100 [101.0]	100 [159.9]	[100] 100	46,500			
	前年指定基準地の価格 75,100 円/㎡								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市では、おおむね堅調な地価動向が見られる。ただし、一部の地域では微減傾向が続いている。				
	前年標準価格 46,700 円/㎡		変動状況		[地域要因] 集落的色彩も見られるが、駅徒歩圏内に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		要因の		[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/㎡		の						
	②変動率	年間 -0.2 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加古川（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	6,690,000 円	1㎡当たりの価格	57,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市尾上町池田字吹上89番56				②地積 (㎡)	116	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)		
	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					
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄浜の宮 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 55 m、南 60 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南西 方 1km	法令 規制	1 中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり現状を維持しつつ推移するものと予測する。大規模臨海工業地に近く、居住環境が比較的劣ることから地価はやや弱含みで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					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,700 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、山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。山陽電鉄本線南方の住宅地域であり、大規模臨海工業地に近いことから需要者の選好性及び利便性が比較劣るため、需要はやや弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で700万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸住宅がほとんど見られず、自用の戸建住宅が多い住宅地域で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	加古川 - 9	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [91.1]	[100] 100	57,500				
	公示価格	53,000 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	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川（県） - 10	[100] 100	100 [100]	100 [121.0]	[100] 100	57,600					
	前年指定基準地の価格	69,700 円/㎡									
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] JR各駅徒歩圏の利便性の良好な地域の需要は安定しているが、加古川西方及び山陽電鉄本線南方の住宅地の需要はやや弱含み。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。山陽電鉄本線沿線の住宅地域であり、選好性に劣ることから地価はやや弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	57,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.2%	半年間	%						

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
加古川（県） - 10	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	加古川市尾上町安田字大溝574番11				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)			
	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						
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 35m、南 30m、北 45m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 16.0m、規模 145㎡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6m市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅東 方 1.1km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ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。地価水準は概ね横ばいで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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,700 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね加古川市の圏域。需要者の中心は加古川市及び隣接市町の居住者が多く占める。中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円から2,800万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	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成立する地域ではないので、収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域にあることから、自己使用目的で取引され、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川 -14		[99.9] 100	100 [101.0]	100 [91.1]	[100] 100	69,800					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市の不動産市場は、住環境、利便性の良好な地域における宅地需要は比較的安定的である。							
	前年標準価格 69,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域にて、当該地域の宅地需要は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 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加古川（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第 5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 98,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） - 12	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	7,650,000 円		1㎡当たりの価格	72,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1				②地積 (㎡)	105	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 70 m、西 50 m、南 70 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 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.8 m 市道	交通施設	山陽電鉄別府駅北西方 1.2 km	法令規制	1 中専 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を主とした既成の住宅地域として概ね熟成しており、今後とも現況を維持し推移するものと予測する。地価は弱含みで推移している。																
(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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		72,900 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。一般的にJR山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線沿線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700～1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300～3,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、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	加古川 - 21	②時点修正	[100.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [99.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,100	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 +8.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	71,100 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） - 10	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	73,300	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 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	69,700 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向。山陽電鉄本線沿いの住宅地域については、価格水準は横ばいないし下落傾向。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はなく、加古川市の既成住宅地域であり、需要は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率	年間	-0.1 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） - 13	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	加古川市西神吉町宮前字管弦所153番1				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)								
	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											
	1:1.2	住宅W2	一般住宅を中心とする既成住宅地域	南西7m市道	水道 下水	JR宝殿 3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 35 m、南 60 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 20.0 m、規模 260 ㎡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	7 m市道	交通施設	JR宝殿駅北東方 3km	法令規制	「調区」(60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した調整区域内の既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね加古川市及び隣接市町の調整区域内の既成住宅地域にわたる。当該地域は、集落的色彩が色濃く見られ、かつ、地縁的選好性も強い傾向にある。圏外からの転入者は少ない傾向にある。したがって、需要者の中心は、当該地域に地縁等を有する地元居住者等に限定されることがほとんどである。また、少子高齢化等の影響もあり、積極的な土地取引は見られず、取引ごとの個性も強い傾向にある。需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地から検討した価格と均衡を得ている。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	加古川 - 18	②時点修正	[99.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [189.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +88.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	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	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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	
(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	前年標準価格	26,900 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 加古川市では、おおむね堅調な地価動向が見られる。ただし、一部の地域では微減傾向が続いている。 [地域要因] 市街化調整区域内の既成住宅地域のため、地域要因の変動に乏しく、需要は限定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和5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, 岡本不動産鑑定士事務所. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本 朋美

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 63,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
加古川（県） - 15	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市平岡町新在家字鶴鉢2066番25				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)	
	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				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 35 m、南 50 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 20.0 m、規模 240 ㎡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	標準方位 北 4.5m市道	交通施設	J R 東加古川駅東方 1.5km	法令規制	1低専 (50,100)	
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心である。東加古川駅からやや離れているものの、J R 山陽本線沿線の住宅地であり、区画整然とした住宅地域であることから地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1,900万円程度、新築の戸建住宅は画地規模が小さくなり、3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとお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	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	街路 +2.0
	標準地番号 加古川 - 13					76,200	標準化補正	交通 0.0	環境 +40.0	行政 +3.0
(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	街路 +2.0
	加古川（県） - 11					76,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +49.0	行政 +3.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] J R 各駅徒歩圏の利便性の良好な地域の需要は安定しているが、加古川西方及び山陽電鉄本線南方の住宅地の需要はやや弱含み。 [地域要因] 東加古川駅周辺では一部で地価の上昇も見られるが、最寄駅からやや距離があり、地価は横這い傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 76,300 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	前年標準価格 76,300 円/㎡								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡	②変動率								
	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 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 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 78,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5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, 岡本不動産鑑定士事務所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本 朋美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,100 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月30日, 令和5年7月4日, 正常価格, [令和5年1月], 60,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸株. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 84,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の比較.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 10 日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） 3-1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ

鑑定評価額	25,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,500 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	加古川市野口町長砂字老丁田 9 4 3 番				②地積 (m ²)	847	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)
	③形状	④土地の利用の現況	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	山陽電鉄浜の宮 1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 95 m、北 110 m				②標準的使用	分譲住宅地向け宅地見込地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 4. 5 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅 1km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	現在、田として耕作中であるが、周辺地域では宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	分譲住宅地向け宅地見込地				(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		29,500 円/m ²					
	控除法	控除後価格		28,800 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は宅地分譲等を目的とする不動産業者である。経済情勢、低金利政策等から底堅い需要がある。売買される規模等が一定でないことなどから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した規範性が高い価格である。控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格で宅地転換後の価格も検証した。ただし前提となる宅地開発計画において想定要素を多く含んでおり、相対的に規範性が劣る。よって、実証的で規範性が高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	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 (円/m ²)	⑦ 内訳	画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③ 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】 経済活動正常化が進む中で景気は緩やかな回復基調にあり、地価も同様に堅調に推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/m ²			【地域要因】 開発素地としての将来リスク等はあるものの、周辺まで宅地化が進展しつつあり、地価は横ばい傾向。					
②変動率		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
年間 0.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
加古川（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市加古川町寺家町字西ノ町340番2				②地積 (㎡)	211	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 30m、北 0m			②標準的使用	中層店舗事務所付住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 21.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	周囲で複数のマンション開発が進んでおり、今後の集客力向上が期待される。	街路 12.7m市道	交通 J R 加古川駅西方 500m	法令 商業 (90,400) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、各種店舗、共同住宅等が見られる商業地域であるが、隣接地域における大型商業施設の存在、及び新規のマンション開発等により商況は概ね安定的で、今後も地価は上昇基調で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所付住宅地				(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	135,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	94,200 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	同一需給圏は加古川市及び隣接市町に形成された商業地域一円である。需要者は、圏域内に地縁性を持つ事業者のほか、併用住宅も含む住宅利用目的の個人等も見られる。周辺地域における複数のマンション開発による商況回復の期待感より、同地域における店舗及び併用住宅に対する需要の更なる向上が期待される。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、中層ビル等収益性ある物件は数少なく、収益目的での取引はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標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 標準地番号	加古川 5-2	②時点修正	[100.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [140.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	132,000	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 +3.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	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	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	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	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 商況は回復しつつあるが、今後は物価上昇等が個人消費等へ及ぼす影響が懸念され商業地域の先行きは不透明である。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 隣接地域における大型商業施設、複数のマンション開発等の影響より、今後の当該地域の発展、熟成が期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	+3.9%	半年間	%												

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 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, (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5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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 加古川（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows detailing appraisal reasons. (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
加古川（県） 5-5	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太
鑑定評価額	63,000,000 円		1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町新野辺字蕨田筋386番1外				②地積 (㎡)	846	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		準住居 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 210 m、南 90 m、北 180 m			②標準的使用	低層店舗・事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡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	40 m国道	交通施設	山陽電鉄浜の宮 1.1 km	法令規制	準住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域としてほぼ成熟しており、当面は現状のまま維持するものと思料する。地価は、上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地					(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	76,800 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	52,800 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね加古川市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者及び店舗や事業所等を全国的に展開する法人等である。日本経済は先行き不透明であり市内の商業地の需要動向は業種により差異が見受けられる。取引自体が少なく、取引される規模、価格等はまちまちで需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め、営業所、店舗等の収益物件は見受けられるが、収益を目的とした取引は少なく自用目的の取引が中心であるため、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これはまた単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。												
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号 加古川 5-5	[100.6] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [120.9]	[<u>100</u>] 100	74,500		街路	0.0	交通	+1.0	環境	+26.0
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-10.0
	加古川（県） 5-2	[99.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [92.3]	[<u>100</u>] 100	74,600		街路	0.0	交通	+14.0	環境	-10.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格はやや上昇傾向にある。								
	前年標準価格	72,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。当該地域における路線商業地の需要は概ね堅調に推移している。								
	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 <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。							
②変動率	年間	+2.8 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和5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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県） 5-6, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 82,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 246,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 195,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
加古川（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	47,900,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市平岡町高畑字辻ケ内331番6				②地積 (㎡)	930	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)
	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			
	1:1	倉庫兼事務所 S1	配送センター、工場等が建ち並ぶ国道バイパス沿いの工業地域	南西7m国道、背面道	水道 下水	J R 東加古川 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 120 m、南 15 m、北 170 m			②標準的使用	流通業務・工場用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 ㎡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	7 m 国道	交通施設	J R 東加古川駅南東 1.4km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺では工場跡地に新たな工業団地の分譲が行われ、商業施設や分譲マンション等も進出し地域は活発に動いている。近隣地域においても流通関連倉庫や中小工場等を中心に工業地として発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	流通業務・工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	29,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神・播磨地域一帯の工業地域。需要者の中心は地元企業の他に全国レベルの大企業も見られる。圏内では物流関連を中心に需要は底堅い動きを見せており、地価が大幅に上昇した地点も見られる。近隣地域周辺では新規工業団地に大型物流倉庫が進出する等の活発な動きがあり、近隣地域においても地価は上昇基調にある。なお、取引は規模や立地条件、業種等により価格水準がまちまちで、中心となる価格帯については見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は最有効使用に基づく想定収益から求めており理論的であるが、一般的に工業地の賃貸借は個性が強く、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、比準価格に比べると実証性・客観性に劣る。以上より、収益価格は参考程度にとどめ、規範性の高い比準価格を重視して、指定基準地及び標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格とした	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 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 +6.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 9-1	公示価格 47,200 円/㎡	[101.4] 100	100 [100]	100 [94.3]	[101.0] 100	51,300		
(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 +6.0 交通 0.0 環境 -40.0 行政 0.0 その他 0.0
	加古川（県） 9-2	前年指定基準地の価格 31,500 円/㎡	[103.2] 100	100 [100]	100 [63.6]	[101.0] 100	51,600		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 物流関連を中心に企業の設備投資は活発で、特にIC周辺や立地の良い物件は高値で取引されることが多く、総じて需要は底堅い。				
	前年標準価格 49,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 周辺の新規工業団地で大型物流倉庫が進出する等、工場用地の需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移するものと思料する。				
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +4.0 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
加古川（県） 9-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古川市別府町港町8番				②地積 (㎡)	3,255	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)		
	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					
	1:1	工場兼事務所	工場、倉庫、事務所等の混在する工業地域	南東22m道路	水道 下水	山陽電鉄別府 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m				②標準的使用	中小工場用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅南方 1.2km	法令規制	工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に工場や倉庫等が建ち並んだ工業地域で、大半の画地が有効利用されている。新たに事業所等が進出する余地は殆どなく、今後も当面は現状を維持しつつ、地価は堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 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	同一需給圏は加古川市を中心に、播磨地域の各市町内に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額から資本力を有した法人に概ね限定され、立地や規模等によっては投資対象としての需要も見られる。圏内の工業団地では流通業務関連からの需要を背景に、空区画が殆どない状態で、需要の鋭先は周辺の他圏域に向かっており、取引件数自体は少ない。また、散見される取引の規模や事情も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用を主体とする工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められた比準価格をもって、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 <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	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 0.0 交通 0.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 加古川 9-1	[101.4] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [147.0]	[<u>100</u>] 100	32,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 生活様式の変化に伴うeコマース等の拡大を受け、流通業務関連からの需要が県下南部の工業地域へ広く波及している。						
	前年標準価格 31,500 円/㎡				[地域要因] 市街地に近い臨海部に位置しており、流通業務用途を中心とする需要の鋭先が向かいつつある。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	基準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 +3.2 %	半年間	%							