

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
加西（県） - 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	6,070,000 円		1㎡当たりの価格	56,200 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	45,000 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	加西市北条町古坂7丁目68番				②地積 (㎡)	108	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 45 m、西 20 m、南 40 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 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅東方 1.3km	法令規制	2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。地価水準は若干の弱含み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	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		56,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡												
	原価法	積算価格		/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が大半を占める。加西市においては少子高齢化、地場産業の低迷等の影響により、当該地域における需要も若干の弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で600万円～700万円程度、新築戸建住宅は1,800万円～2,500万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実績を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規準とした価格等とも均衡しており、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 0.0	交通 -1.0	環境 -7.0	行政 -3.0	その他 0.0	
	標準地番号 加西 - 3	[ 99.9 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 89.3 ]	[ 100 ] / 100	56,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0				
(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 0.0	交通 +8.0	環境 -31.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 加東（県） - 5	[ 100.7 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 74.5 ]	[ 100 ] / 100	55,900	画地 +2.0	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		[一般的要因] 加西市の総人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向である。住宅地域の地価水準は下落傾向がみられる。												
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	56,300 円/㎡		[地域要因] 当該地域の地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	公示価格	円/㎡														
	②変動率	年間	-0.2%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加西（県） - 2	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 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	30,000 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	加西市北条町北条字曾根438番6				②地積 (㎡)	370	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)																			
	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 75 m、西 30 m、南 35 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 350 ㎡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 8 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅北西方 1km	法令規制	1低専 (50,100)														
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格別の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと判断する。地価水準は下落基調で推移するものと予測される。																										
(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	+2.0	準角地	+1.0	私道負担	-1.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,800 円/㎡																									
	収益還元法	収益価格	19,100 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	同一需給圏は北条鉄道、JR加古川線沿線で概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。圏内に地縁を有する者が大半で圏外からの転入者は殆ど見られない。少子高齢化や中小企業の撤退等の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で、1,400万円程度、新築建売では画地規模が小さくなり、総額2,500万円程度となっている。																											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域にはアパートも見られるものの、当該地域は居住の快適性が選好される住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。そのため、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は市場の実態を反映した実証的は価格である。したがって比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地価格等からの検討にも留意した。																											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	加西 - 1	②時点修正	[ 99.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 99.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,800	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	交通	+2.0	環境	-2.0	行政	+3.0	その他	0.0
	公示価格	37,100 円/㎡																										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 5		②時点修正	[ 100.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	37,800	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	交通	+7.0	環境	+4.0	行政	+3.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	42,200 円/㎡																										
(10) 対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 38,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 加西市の総人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向である。住宅地域の地価水準は下落傾向がみられる。																							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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] 戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住環境にあり、地域要因に格別の変化はなく、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																							
②変動率	年間	-0.5 %	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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 加西（県） - 3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,200 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5年1月] 路線価又は倍率, 21,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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
加西（県） - 4	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	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	8,450 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	加西市大内町字下所801番				②地積 (㎡)	456	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	1.5:1	住宅W1	一般住宅と農家住宅とが混在する古くからの住宅地域	北東4.3m市道	水道 下水	北条鉄道北条町5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 85m、西 140m、南 80m、北 110m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡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	4.3m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅北方5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ほぼ成熟した郊外の既成住宅地域で、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	8,450 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、加西市を中心に周辺市町の郊外乃至縁辺部に位置する住宅地域にわたる。需要者は、圏内の居住者のほか、何らかの地縁性を有する者でほとんどが占められる。また、対象基準地周辺は、市街地中心部から離れた郊外に所在する旧来からの住宅地域であるため、需給は総じて低調である。なお、このような旧来の集落地域にあっては取引自体が少ないうえ取引規模も様々であるため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	農家住宅も見られる郊外の住宅地域で、貸家需要がなく、賃貸住宅の想定をすることが非現実的であるため、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 +100.0 行政 -20.0 その他 0.0
	標準地番号	加西 - 5	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 155.0 ]	[ 100 ] 100	8,450				
	公示価格	13,200 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 +5.0 交通 -2.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 142.0 ]	[ 100 ] 100	8,450					
	12,200 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 加西市では、総じて地価の回復傾向が見られて、工業地を中心に強い需要も見られる。一方、周辺地域では依然として弱含みである。 [地域的要因] 市の中心から離れた郊外の住宅地域であるため、需要は限定的であり、弱含み傾向が続くものと見込まれる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	8,500 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										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 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	47,000 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	加西市北条町古坂1丁目9番				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	2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	店舗兼住宅 S2	市役所前の低層店舗兼住宅、事務所等が見られる路線商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 35m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡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 20m県道	交通施設	北条鉄道北条町駅南東方1km	法令規制	2住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、周辺の大型店舗への顧客流出も見られるものの、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。また、地価水準は、安定的傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,100 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、おおむね加西市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、個人または法人の地元事業者となっているが、全国的な事業者の進出も見られる。当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道に位置する路線商業地域のため、商況はほぼ安定的である。したがって、需要は底堅い傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため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	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 -6.0 交通 0.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小野 5-1		[ 100.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 134.4 ]	[ 100 ] 100	59,200				
	公示価格 79,300 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 加西市では、総じて地価の回復傾向が見られて、工業地を中心に強い需要も見られる。一方、周辺地域では依然として弱含みである。 [地域要因] 区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 59,000 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 円/㎡										
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %										