

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,400 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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 39,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和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, 熊野不動産鑑定. Values include 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, 38,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Values include 赤穂（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, 22,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,300 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5年1月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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
赤穂（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	11,000,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	赤穂市三穂町30番				②地積 (㎡)	186	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		1 中専 (60, 200) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 50m			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 20.0 m、規模 200 ㎡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 播州赤穂駅南西方 1.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした幹線背後の住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟の度合いを深めていくものと予測する。																	
(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	59,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は赤穂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。周辺にはアパート、小規模宅地開発も見られる区画整然とした住宅地域である。住宅地域として熟成しつつあるが、未利用地も多く残っている。市内では総額を抑える傾向が強まり、需給バランスは安定しない状況にある。需要の中心価格帯は、土地で1, 100万円程度である。													
	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/㎡																
(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、自用目的の取引が中心である。周辺には賃貸物件も散見されるが、事業収支の観点から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。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	標準地番号	赤穂 - 4	②時点修正	[98.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [105.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,300	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 0.0 交通 +3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	63,000 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	[] 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	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/㎡																	
(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 前年標準価格 60,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化を背景に住宅地需要は弱含んでいるものの、市街地では店舗の進出、工場地需要が散見される。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [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		<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	-2.3%	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, 熊野不動産鑑定. Values include 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,500 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 30,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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 8 columns: (8) 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, ⑧標準化補正.

Table with 8 columns: (9) 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, ⑧標準化補正.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因.

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,500 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 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.

Table with 5 columns: (2) 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.

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 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

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 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 赤穂（県） 5-1, 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, 33,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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.

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,800 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) 65,000 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.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Row 1: 赤穂（県） 9-1, 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, 62,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 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5年1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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