

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: たつの（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,100 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, 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 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, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,200 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, 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) 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) 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5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (51,000 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), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前 (Previous Year Standard Prices, etc.)

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） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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] 路線価又は倍率	40,000 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		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	たつの市龍野町日山字新田2番31				②地積 (㎡)	150	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 120m、南 130m、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 13.0m、奥行 約 11.5m、規模 150㎡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 7.2m市道	交通施設	J R本竜野駅西方 1.7km	法令規制	2中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近年開発された新興住宅地域で、良好な街並みを形成しており、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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 50,000 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。揖保川西部の低地に広がる比較的新しい住宅地域である。街路が整っており、幹線沿いの商業施設への接近性に優る。需給は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、土地で750万円程度である。													
(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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益価格は求めなかった。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、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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対象基準地の標準価格 (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			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(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			
	たつの（県） - 3	[ 102.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 129.5 ]	[ 100 ] / 100	49,900								
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 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。										
	前年標準価格 49,500円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。										
	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 □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 +1.0%	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 (たつの (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社 伊原鑑定総合事務所), 氏名 (伊原 岳人)

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (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 (32,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (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 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 adjustment), (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's 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, 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, 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 5 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) 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, 担当者. Values include たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and valuation factors. Includes sections for 'Basic Information', 'Neighboring Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation 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, 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, 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5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) 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) 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	横山不動産鑑定事務所
たつの（県） - 9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	5,650,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	たつの市新宮町千本字上ノ山1821番				②地積 (㎡)	496	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					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅の中に店舗も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道 下水	J R 千本 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 20 m、南 90 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	J R 千本駅北西方 450m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する中心市街地からやや離れた在来集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。									
(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	11,400 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を中心にその周辺市町も含む在来集落地域を主とする住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、中心市街地からやや離れておりまた人口規模も小さいため、需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、農家住宅の中に店舗も見られる住宅地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮し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 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/㎡)	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 -10.0 交通 +6.0 環境 +32.0 行政 -5.0 その他 0.0
	たつの -13	[ 98.9 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 119.6 ]	[ <u>100</u> ] 100	11,400					
(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
	-	[ <u>      </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	[ <u>      </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 ■継続 □新規	前年標準価格	11,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	たつの市の人口はやや減少傾向で推移している。中心市街地に近い住宅地域は需要があるが、郊外集落地域の取引市場は弱含みである。				
	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	-			[地域要因]	一般住宅、農家住宅等が混在する在来集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。				
	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	-1.7 %	半年間	%						

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	
たつの（県） - 10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	
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

(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] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	たつの市揖保川町片島字宮ノ西906番185				②地積 (㎡)	147	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低専(50,100) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 10m、北 120m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 140㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通施設	J R 竜野駅北西方830m	法令規制	1低専(50,100)					
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。昭和後期に開発された既成住宅団地に対する選好性の低下から、地価は稍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 +3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円/㎡		(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							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+2.0								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+28.0								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+3.0	行政	0.0								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねたつの市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。たつの市中心部やJ R 竜野駅界隈では底堅い需要を背景に新規の住宅地供給が活発に行われ、需給は安定的に推移しているが、郊外の既成住宅団地等は選好性に劣り需要は弱含みで、地域による選別化が進んでいる。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で600～700万円程度、新築戸建住宅で2,500万円前後である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	たつの - 12	②時点修正	[ 100.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 133.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,200	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	②公示価格	56,000 円/㎡	⑧標準化補正	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	たつの（県） - 3	②時点修正	[ 102.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 156.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,500	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	63,300 円/㎡	⑧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				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	42,800 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 人口減少や高齢化等慢性的な社会問題を抱えるも、中心部等では旺盛な需要も認められ、二極化が進んでいる。												
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。市中心部等に比して選好性の低下が窺え、需要は稍弱含みである。												
	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	-0.9%	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
たつの（県） - 11	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	9,180,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	たつの市揖保川町黍田字カス田118番18				②地積 (㎡)	157	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 L S 2	戸建住宅を主とする駅に近い住宅地域	北6m市道	水道 下水	J R 竜野 210m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R 竜野駅南西方 210m	法令規制	1低専(50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	駅近の戸建住宅地域で、竜野駅周辺整備事業が完了すれば、居住環境の改善が期待される。									
(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	58,500 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。竜野駅周辺整備事業が進捗中で、事業完了を見据えて駅南部での土地区画整理事業エリアでの取引が増加し、需給は良好である。需要の中心価格帯は、土地で900万円程度である。										
(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、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。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、さらに付近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	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	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	たつの - 12		[ 100.4 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 93.1 ]	[ 100 ] 100	58,600				
(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	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 -2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	たつの（県） - 3	[ 102.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.7 ]	[ 100 ] 100	58,400					
(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] 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。						
	前年標準価格 57,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	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 □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 +1.6 %	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） - 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	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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 南西方 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	41,200 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少なく、需給ともに低調に推移している。価格帯は、土地で600万円前後～800万円前後、中古不動産でも1000万円を超えるものは少ないと思われる。										
(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、付近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 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 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの - 11	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 106.0 ]	[ 100 ] 100	41,300				
(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	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 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	63,300 円/㎡	[ 102.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 157.6 ]	[ 100 ] 100	41,000				
(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		41,200 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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		-		[一般的要因] 人口減少等により地域経済は低迷しており、利便性の良い一部の地域を除き地価は弱含みで推移している。				
公示価格		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	0.0%	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5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) 5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社 伊原鑑定総合事務所), 氏名 (伊原 岳人)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (57,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (たつの市龍野町富永字小川原150番2), (2) 地積 (263), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼事務所 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域), (6) 接面道路の状況 (北東10m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (JR本竜野 600m), (9) 法令上の規制等 (商業 (80,400)), (2) ①範囲 (東 70m, 西 80m, 南 80m, 北 130m), ②標準的使用 (低層店舗兼住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 16.0m, 奥行 約 17.0m, 規模 270㎡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: 10m国道, 交通施設: JR本竜野駅南西方 600m, 法令規制: 商業 (80,400)), (5) ⑤地域要因の将来予測 (店舗の入替も堅調であり、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。), (3) ④最有効使用の判定 (低層店舗兼住宅地), (4) ④対象基準地の個別的要因 (ない), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 71,400 円/㎡, 収益還元法: 26,700 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏は概ねたつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (同一需給圏内においては、商業地と言えども自用目的の取引が中心であり、投下資本に見合う収益を収受し得ないため、収益価格は比準価格に対して低位に試算され、また資料収集の限界等からその信頼性は劣る。), (8) ⑧規格外価格 (代表標準地: 73,400 円/㎡, 公示価格: 73,400 円/㎡), (9) ⑨指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 赤穂 (県) 5-2, 前年指定基準地の価格: 81,600 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格 (70,700 円/㎡), ③価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 人口減少や高齢化等慢性的な社会問題を抱えるも、中心部等では旺盛な需要も認められ、二極化が進んでいる。)

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	41,900 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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										
	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		近商 (80,200) (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)				
	⑤地域要因の将来予測	重要伝統的建造物群保存地区に指定され、古民家を再利用した店舗や住宅が増えているものの、後継者の無い古民家の安値取引も散見される。今後土地利用が進むにつれ、価格は安定していくものと思われる。																
(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	41,900 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、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	[ 101.0 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 177.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	41,900	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 +5.0 交通 -2.0 環境 +72.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	73,400 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	[ 99.1 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 102.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,000	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 +5.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	43,600 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		継続	新規	前年標準価格		41,900 円/㎡		③価格変動要因の		[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ており、消費者物価は上昇している。							
	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		代表標準地	標準地	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[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。					
②変動率		年間	0.0%	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, 赤木不動産鑑定. Values include 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 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.

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 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, 190,000,000 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, [令和5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, 工専(60,200), (その他).

Table with 2 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.

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, (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) 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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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.

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, [一般的要因], [地域的要因], [個別的要因].