

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address: 加古川（県） - 1 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 千裕

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 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (56,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月24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 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) 規格外標準地, (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 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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 大谷良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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, 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 10 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, (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, 株式会社土地システム研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,100 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 50,000 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 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 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) 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6年地価調査）

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
加古川（県） - 5	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月3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	加古川市平岡町一色西2丁目78番5外				②地積 (㎡)	178	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 85 m、西 15 m、南 70 m、北 20 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 180 ㎡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 6 m市道	交通	山陽電鉄別府駅北方 1.3km	法令	1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の住宅地域で、今後も現況が維持されていくものと予測する。市街地周辺に存し、地価水準は安定的に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 84,500 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	同一需給圏は概ね加古川市を中心とした住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～4000万円程度であるが、より低額または高額な物件も存している。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とした地域であり、また画地規模等を考慮すると合理性のある共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が中心であるため、求められた比準価格について標準地および指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	加古川 - 16	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 / [84.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	84,400	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 -2.0 交通 +1.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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 / [82.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	84,200	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 +1.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 84,300 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 世界的な紛争などを契機とした経済環境の変化、少子高齢化による人口鈍化など、様々な要因の影響内容も地域によって違いが見られる。												
	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] 市街地周辺に位置する既成の住宅地域で、地域要因に特に変動はなく、ほぼ安定的に推移している。												
②変動率		年間 +0.2 %	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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 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

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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, 37,000 円/㎡, 倍.

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) 年標準価格等の前年標準価格の検討. 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	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	57,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南西 1km	法令規制	1 中専 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	住宅地として概ね成熟してお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	57,600 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的高いため、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2,000～3,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格を標準地とした	①代表標準地	標準地番号	加古川 - 9	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 [91.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,400	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 0.0 環境 -8.0 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	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 [121.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	57,600	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 0.0 環境 +21.0 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	前年標準価格	57,700 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。JR各駅徒歩圏の利便性の良好な地域や居住環境の良好な地域の需要は安定している。 [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。									
	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	-0.2%	半年間	%					

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, さくら不動産評価. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲

Table with 4 columns: 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

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, 56,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, 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, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, [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 (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 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) 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 Prices).

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, 株式会社土地システム研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 72,900 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, 58,000 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 (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 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 Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified 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, 株式会社地域分析研究所. Values include 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,500 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, (8) 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, 1.1倍.

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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table with columns for standard price, correction, etc.), (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, 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, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,300 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)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

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). (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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	基準方位 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)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価は概ね横ばい傾向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 +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) 公示価格を標準地とした	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						交通 0.0	環境 +43.0	行政 +3.0	その他 0.0
	加古川 - 13						画地 0.0			
	公示価格	[101.3] 100	100 [100]	100 [159.2]	[101.0] 100	76,500	行政 0.0			
	119,000 円/㎡						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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	加古川（県） - 11						交通 0.0	環境 +51.0	行政 +3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.6] 100	100 [101.0]	100 [165.0]	[101.0] 100	76,400	画地 +1.0			
	124,000 円/㎡						行政 0.0			
							その他 0.0			
(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		③価格変動要因		[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。J R 各駅徒歩圏の利便性の良好な地域や居住環境の良好な地域の需要は安定している。					
	前年標準価格 76,300 円/㎡				[地域要因] 東加古川駅周辺の住宅地の地価は上昇傾向にあるが、最寄駅からやや距離があり、地価は横ばい傾向で推移している。					
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	<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, さくら不動産評価. Row 1: 加古川（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,800 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6年1月] 路線価又は倍率, 78,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (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 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standards), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual Standard Price Review).

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） - 17	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	9,820,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	加古川市加古川町中津字北河原7番7				②地積 (㎡)	130	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	J R 日岡 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 25 m、南 70 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡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	J R 日岡駅西 1.1km	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	75,500 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	同一需給圏は概ね加古川市中部～南部の住宅地域。需要者は市内や隣接市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は J R 加古川線沿線にあって J R 本線に比べると需要は弱かったが、R6年1月に都市計画道路が完成し、地区全体の利便性が高まりつつあり、地価は横ばいから上昇に転じた。中心となる価格帯は 1300㎡程度の画地で 1000万円前後、新築戸建で概ね 3000万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする住宅地において、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の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 -1.0 交通 +2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 加古川 - 8	公示価格 68,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [90.9]	[101.0 / 100]	75,400				
(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	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] 人口は若年層を中心に減少傾向。J R 本線の市街地は需要が高くスポット的な高値の取引も見られるが、郊外や既成住宅地の需要は弱い。						
	前年標準価格 75,100 円/㎡		[100 / 100]		[地域要因] 中津地区での都市計画道路の開通や、新規分譲地が比較的高値で成約していることから、地価は横ばいから上昇へと転じた。						
	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		[/ 100]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		[/ 100]									
公示価格 円/㎡		[/ 100]									
②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %									

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, 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, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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, 84,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-sections like (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 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	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	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

基準地	(1) ①所在及び地番	加古川市野口町古大内字中曾瀬 8 8 番				②地積 (㎡)	1,176	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	J R 東加古川 2km		
近隣地域	(2) ①範囲	東 70 m、西 65 m、南 60 m、北 55 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 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	道 5.0 市道	交通施設	J R 東加古川駅西方 2km	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 32,000 円/㎡							
	控除法	控除後価格 31,900 円/㎡							
(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込めない状況である。								
(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。								
公示価格とした価格を規準	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/㎡)	⑦ 内訳	画地	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		行政	交通環境	宅造行政
							その他	その他	
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 価格変動要因の形成要因	〔一般的要因〕 経済情勢は回復傾向にあり、良好な環境の不動産需要は安定しているが、物価上昇や金融市場の動向には留意が必要である。					
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡			〔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	%							

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 138,000 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, 105,000 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 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 determination), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (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 prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
加古川（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕
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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	加古川市尾上町旭1丁目38番1				②地積 (㎡)	369	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 40m、西 40m、南 30m、北 40m				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 18.0m、奥行 約 20.0m、規模 360㎡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 8m市道										
	⑤地域要因の将来予測	駅前低層店舗等が見られる商業地域で、利便性から住宅地としての需要も見込める地域であり、地価は底堅く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	70,200 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	36,300 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商業地域又は商住混在地域である。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人である。駅前の小売店舗を中心とした商業地域を形成してきたが、郊外型店舗への顧客流出、経営者の高齢化等の影響もあり、閉鎖店舗も見られる。他方、駅に近く利便性が良いことから周辺の住宅需要に下支えされ地価は概ね横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ、取引規模等により様々で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	投資目的での新規供給物件はなく、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の収集が困難であったので収益価格の相対的な信頼性は劣るものと判断された。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。従って、比準価格を重視し収益価格を勘案して地価公示標準地との検討を踏まえ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	加古川 5-5	②時点修正	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [132.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	69,100	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
	②公示価格	90,800 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	街路	交通	環境	画地	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"/>	③変動状況	[一般的要因] 商業地域においては特に纏まった画地規模に対する土地需要は底堅く、希少性から高値取引が散見される等、地価は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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	68,800 円/㎡	[地域要因] 駅前の商業地域として成熟しているが、周辺ではスーパーが開業予定である等、賑わいの広がりが期待される。														
	標準地番号	-	④個別的要因	[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 0.0%	半年間 %														

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, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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, 76,000 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 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.

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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 加古川（県） 5-5, 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, 83,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 251,000 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, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 正常価格, 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, (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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 加古川（県） 9-1, 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, 50,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,800 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6年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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 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, Reasons), (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 (Adjustment/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 109,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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, 26,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.