

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	株式会社陰山不動産鑑定
播磨（県） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	59,000 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		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	加古郡播磨町古宮 6 丁目 6 0 4 番 3 8 「古宮 6 - 1 - 1 2」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)	
	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 25 m、南 15 m、北 70 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が見られる住宅地域であり、特に地域要因に変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測される。地価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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,500 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	同一需給圏の範囲は概ね播磨町内の中小規模住宅地域の範囲。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、同一需給圏外からの転入者も若干見受けられる。物価上昇等先行きは懸念されるが、街路条件が劣るものの、播磨町中心部に位置し利便性が高く、住宅地の需要は安定的である。土地は 8 0 0 万円～1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 5 0 0 万円～3, 0 0 0 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	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は非現実的であり、また、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、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が多く、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と認められる。従って、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、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。									
(8) 規準とした価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 -6.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	播磨 - 4	[ 101.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 114.4 ]	[ 101.0 ] 100	74,100			
(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	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] 人口はほぼ横ばい。住宅地については、環境、利便性等の差による不動産の選別化が顕著で、今後は物価上昇等の影響が懸念される。					
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、街路条件は劣るが、播磨町中心部に位置し利便性が高く、宅地需要は堅調である。					
	前年標準価格 73,700 円/㎡		⑤個別的要因		[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		年間 +1.1 %		半年間 %				
□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		

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. Row 1: 播磨（県）, -2, 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, 8,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,500 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) 66,000 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) 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. Row 1: 播磨（県） 5-1, 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, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,200 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 76,000 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) 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) 規格外価格とした, (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	株式会社不動産評価システムズ
播磨（県） 5-2	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	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	67,000 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	加古郡播磨町南大中3丁目649番1「南大中3-3-28」				②地積 (㎡)	1,142	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) (58,177)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 105 m、西 35 m、南 120 m、北 10 m			②標準的使用	低層店舗地									
	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 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30 m国道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅北方 1.1km	法令規制	準住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層店舗が多く見られる地域として、今後も現状が維持されていくと予測する。播磨町を横断する主要な道路沿いの路線商業地であり繁華性が維持されていることから今後地価は強含みで推移すると予測。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		95,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		55,700 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、播磨町を中心とした周辺市町の路線商業地域等である。需要者の中心は地元法人であるが、立地や規模によっては全国展開する法人の需要も認められる。基準地は播磨町における主要な幹線道路沿いに存し、交通量も多く、全国展開する店舗も見られることから繁華性は安定的に推移している。物件規模・取引目的等により取引価格は様々であり、需要の中心となる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	地域的特性の類似した同一需給圏内の類似地域等において取引事例を収集できたため取引価格水準を反映した規範性の高い比準価格を得た。一方、店舗等の賃料については用途及び契約条件等により個別性を有するため規範性を有する賃貸事例を多数収集することは困難であった。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、標準地及び指定基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 <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 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 加古川 5-1	公示価格 83,600 円/㎡	[ 101.6 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 92.9 ]	[ 100 ] / 100		89,600	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -8.0	交通 +1.0	環境 +14.0	行政 0.0	その他 0.0
	播磨（県） 5-1	前年指定基準地の価格 93,500 円/㎡	[ 101.8 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 105.9 ]	[ 100 ] / 100		89,900	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 播磨町の人口は概ね横ばい傾向。幹線道路沿いの交通量が多く、店舗が集積している商業地の地価は上昇傾向にある。									
	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] 地域要因に特段の変動は認められない。交通量の多い幹線道路沿いに位置することから地価は強含みで推移している。									
	②変動率		年間 %	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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 播磨(県) 9-1, 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, 8,230,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 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, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous Year Standard Price of Target Land).