

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㈱
小野（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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5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6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	小野市天神町字向山80番599				②地積 (㎡)	164	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		「調区」(60,200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 20m			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 16.0 m、規模 160㎡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 5.5m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅東方 2.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小野市の郊外に位置する大規模住宅団地であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。一定の需要は認められ、地価は当面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	32,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市及び隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時、小野市中心部及び隣接地域において住宅開発が進み当該地域の相対的地位の低下は否めないものの、価格水準に応じた一定の需要者が見受けられる状況にある。市場の中心価格帯は、土地は500～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500～3,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し、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	標準地番号	小野 - 1	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 [145.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,400	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 +10.0 環境 +10.0 行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格	46,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三木（県） - 2		②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [119.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,100	⑦内訳	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	地域要因	街路 +2.0 交通 +8.0 環境 -10.0 行政 +20.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,000 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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 小野市の人口は微減傾向。取引件数は減少傾向。市街地の住宅に対する需要は堅調で、新規分譲地の売行きは好調。周辺部は弱い。													
	■継続 □新規				[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境を有する住宅地域に対する需要は概ね安定的に推移している。													
	前年標準価格 32,300円/㎡				[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																		
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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Values include 小野（県）, 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, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月2日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 34,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (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 Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動率 (Change Rate).

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 小野（県）, 兵庫, 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, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 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6年1月]路線価又は倍率, 50,000 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) 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.

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. Values include 小野（県）, 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, 4,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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, 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 小野（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, 56,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,100 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6年1月] 路線価又は倍率, 64,000 円/㎡, 倍, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed text and numerical data.