

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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,560 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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,100 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, 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, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 多可（県）, -3, 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, 5,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,650 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 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.

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
多可（県） - 4	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	3,020,000 円	1㎡当たりの価格	7,750 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	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	多可郡多可町加美区豊部字上貝625番4				②地積 (㎡)	390	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 110 m、南 80 m、北 120 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.0 m町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 20km	法令規制	都計外			
(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	7,750 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	同一需給圏は概ね多可町及び隣接市が中心となる。需要者の中心は多可町内の居住者が大半を占める。少子高齢化や地場産業の停滞等も影響し活発な需要は見られない。宅地開発など新たな需要を前提とした取引は極めて少なく、地縁的選好性が強く、取引事情は個性が高いので需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は旧来からの農家集落に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 多可 - 2	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [124.0]	[<u>100</u>] 100	7,700	標準化補正	交通	0.0	環境	+18.0	
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		標準化補正	交通		環境		
(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 変動状況		[一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。							
	前年標準価格	7,800 円/㎡		[地域要因]	国道背後に位置する農家集落地域で、需要及び供給とも少なく、地価は下落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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.6 %	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, 株式会社土地システム研究所. Values include 多可（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 (5,170,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,100 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, 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 sections: (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 Prices), (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, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 多可（県）, -6, 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, 4,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,200 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) 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 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）

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 多可（県） 5-1, 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, 8,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,800 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, 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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. of Target Standard Land).

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
多可（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 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7月3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	多可郡多可町中區間字中河原636番58				②地積 (㎡)	1,304	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		(都) (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 180m、南 80m、北 180m				②標準的使用	中小工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 80.0m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m町道	交通施設	J R 西脇市 11km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小工場を主とした工場地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。地方郊外の工場地域に存し、地価水準は概ね安定的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,000 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	同一需給圏は概ね多可町を中心とした工場地域の圏域。需要者の中心はある程度の資本力を有する事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について指定基準地を規準とした価格との均衡、およ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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	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	[] / 100	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） 9-1		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	
	前年指定基準地の価格	11,100 円/㎡		[100] / 100	100	[110.9] / 100	[100] / 100	10,000						
(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] 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。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,000 円/㎡			<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] 地方郊外の工業地域で、地域要因に特に変動はなく、安定的に推移している。								
	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。								