

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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 福崎（県）, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,300 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 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) 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 (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) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社播磨総合鑑定
福崎（県） - 2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 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	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神崎郡福崎町西田原字辻ノ前1620番17外				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	2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 20m、西 20m、南 40m、北 70m		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 6m 町道	交通施設	J R 福崎駅南東 2km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	57,000 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	同一需給圏は福崎町及び、その近接市町の戸建住宅地域。需要者は、同一需給圏内の居住者が中心である。幹線道路背後の比較的新しい住宅地域であり、交通利便性や商業施設等へのアクセスに優れ、町内にあっては競争力は高く、需要も安定的に推移している。土地は800万円～1000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3000万円程度が需要の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、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、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	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						
(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
	福崎（県） - 1	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	46,800					
(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] 少子高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、住宅の地価水準が上昇に転じるには至っていない。							
	前年標準価格 57,000 円/㎡	[ ] / 100		[地域要因] 地域的に特段の変動要因は見られない。							
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	[ ] / 100		[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/㎡	[ ] / 100									
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 4 columns: 基準地番号 (福崎(県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (株式会社かんとう), 氏名 (不動産鑑定士 神頭慎太郎), 鑑定評価額 (2,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,000 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5日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年7月1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: 神崎郡福崎町田口字岡4番2, Area: 272㎡, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (No special factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method used), (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 price adjustment), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アブレイザル
福崎（県）5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川禎典
鑑定評価額	40,500,000 円		1㎡当たりの価格	77,500 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] 路線価又は倍率	62,000 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	神崎郡福崎町福田字藤井329番7				②地積 (㎡)	523	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) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 17.5 m、規模 525 ㎡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	14 m 県道	交通施設	J R 福崎駅南東 100m	法令規制	近商 (80,200)		
(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	三方路 形 +4.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	48,800 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	同一需給圏を、福崎町を中心に周辺市町等に存する商業地域と判定した。需要者は、地縁性を有する個人や法人事業者が中心ではあるが、資本金を有する圏外の事業者も見込まれる。近隣地域は、J R 福崎駅を中心に形成された駅前商業地域で、近年、街区の整備がなされたものの商業施設の集積はさほど進んでおらず、需要はやや弱い。取引価格は規模、需要者の業態等により様々であり、需要の中心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	取引事例については、比較的規範性の認められるものを収集・選択でき、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を認めることができた。他方、収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得力に欠ける。従って、標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -11.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎 5-1		[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.7 ]	[ 104.0 ] 100	78,300				
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 沿道型店舗の集積する幹線道路沿いの商業地域等では、需給は安定的であるが、町内商業地域は総じて衰退傾向にある。						
	前年標準価格 78,000 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 駅前商業地域であるが商業施設の集積はあまり進んでいない。地域要因に特段の変動は見られない。						
	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		[ ] 100		[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	-0.6 %	半年間	%							