

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, 熊野不動産鑑定. Values include 相生(県) -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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, 32,000 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) 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Row 1: 相生（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は相生市及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は市内居住者が主である。圏外からの転入者は少ない。概ね市街地中心部に位置して、住環境、利便性が良好な地域であるため選好性は高い。宅地供給が少なく、中心部から外縁への需要の拡がりが見られる。取引の中心となる価格帯は土地で 1, 300 万円程度である。

Table with 2 columns: (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、アパートが見られる幹線背後の住宅地域であるが、敷地規模が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため収益還元法の適用は断念した。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標準地並びに指定標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。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定標準地からの検討, ① 指定標準地番号, 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 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ③ 変動状況, 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.

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Row 1: 相生（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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) 23,000 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
相生（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	相生市山手1丁目9番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)		
	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相生 220m	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 35m、南 40m、北 25m			②標準的使用	中層の事務所住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 1.6m市道	交通施設	J R相生駅北東方 220m	法令規制	近商 (80,300) 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	中層の事務所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 三方路	0.0 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,100 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	同一需給圏は相生市を含む西播磨全域の商業地域若しくは混在地域である。主たる需要者は地元事業者である。近年、相生駅南側で新規の店舗出店が複数見られたが、北側は繁華性が低く需要は限定的である。安定化した背後住宅地需要に支えられ地価は横這いで推移している。中心価格帯は取引件数が少なく、業種、画地規模も様々なため見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。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。よって収益価格を参考に留めて、比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標準地並び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	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 +1.0 環境 +50.0 行政 +2.0 その他 0.0
	相生 5-2		[100.1] 100	100 [100]	100 [154.5]	[103.0] 100	56,500				
(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 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 -2.0 環境 +56.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	赤穂（県） 5-2	[100.5] 100	100 [100]	100 [149.8]	[103.0] 100	56,500					
(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	[一般的要因] 全般的に少子高齢化、人口減少が進む中、郊外から利便の良い市街地への移転の動きが見られ、市中心部では人口の社会増となっている。							
	前年標準価格 56,500円/㎡			[地域要因] 近時にドラッグストアの新規出店が相次ぎ、オーバーストア気味である。							
	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 代表標準地 標準地			[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									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
相生（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎

鑑定評価額	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月6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	相生市旭1丁目5368番211 「旭1-2-3」				②地積 (㎡)	677	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		商業 (80,400) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 10m				②標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0m、奥行 約 33.0m、規模 650㎡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	18m県道	交通施設	JR相生駅南西方 1.7km	法令規制	商業(80,400)
	⑤地域要因の将来予測	周辺には市役所、金融機関、ビジネスホテル等も見られる幹線道路沿いの商業地域で、ドラッグストアの新規出店が複数見られたものの現在は落ち着いており、地価は安定的に推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地					(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		62,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		27,400 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	同一需給圏は概ね相生市及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。典型的な需要者は地元で地縁を有する個人や法人であるが、近年ではドラッグストアなど広域的にチェーン展開する大型店舗の出店が相次いだ。大型店舗に関しては飽和状態に到達したと思われ、出店攻勢は一旦落ち着きを見せている。需要の中心価格帯は取引件数が多くなく、取引規模等により様々で明確には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	収益性を重視すべき商業地域であるが、投資目的での新規供給物件は見受けられず、自用目的の店舗等が中心で賃貸市場の成熟の程度は弱く、投下資本に見合う収益の確保が難しいため、収益価格の信頼性は劣ると判断した。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。以上から、比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外価格とした	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号	相生 5-2				61,900		交通	0.0	交通	+8.0	環境	+28.0	
(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	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	81,800 円/㎡				62,000		その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	②変動状況	③変動状況											
	前年標準価格	61,800 円/㎡	変動状況	[一般的要因] 人口減少対策として、こども医療費の無料化、保育料の軽減等の子育て支援施策、定住促進施策等の各種施策を積極的に行っている。 [地域要因] 官公庁施設が集積し、交通量も多い地域で、近年ではドラッグストアの店舗出店が相次いだ。現在は落ち着いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間 +0.3%	半年間 %												