

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, 氏名. Values include 上郡(県) -1, 兵庫県, 兵庫第7, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,700 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, [令和6年1月]路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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 data on prices, ratios, and market characteristics.

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 上郡（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月6日, 令和6年7月3日, 正常価格, 22,000 円/㎡.

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 justification), (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) 変動状況 (Change status).

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, 横山不動産鑑定事務所. Row 1: 上郡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,150 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Two-way road), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
上郡（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	4,180,000 円	1㎡当たりの価格	45,400 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	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	赤穂郡上郡町駅前177番外				②地積 (㎡)	92	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (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						
	1:1.5	店舗兼住宅 W3	低層の店舗兼住宅等が見られる駅に近い商業地域	北西19m県道	水道 下水	J R 上郡 100m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 10 m、南 25 m、北 25 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 95 ㎡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	19m県道	交通施設	J R 上郡駅北東方 100m	法令規制	近商 (80,300)			
	⑤地域要因の将来予測	上郡駅前の区画整理地区であり、利便性が良く住宅地としての需要も見込める地域であるが、少子高齢化等の影響による地域経済の低迷により地価は下落基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	45,400 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	同一需給圏は概ね上郡町及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域。需要者は地元で地縁を有する個人又は法人である。駅前一等地で土地区画整理事業完了後、一定の土地有効利活用が進んだが、周辺には未利用地や青空駐車場が未だ多く残り、店舗等の集積度はやや低い。一方で、駅徒歩圏の好立地、画地規模や総額面から住宅地としての需要も見込める地域である。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ取引規模等により様々で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	取引にあたっては投資採算性の観点より収益性に基づいて取引価格を決定することではなく、自己使用目的のものが中心で、賃貸市場の成熟の程度も低いことから収益価格は試算できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映した取引事例より試算されたもので、その信頼性は高い。以上から、比準価格を採用し、地価公示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) 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 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 -6.0 環境 -31.0 行政 -2.0 その他 0.0
	上郡 5-1		[99.0] 100	100 [100]	100 [63.6]	[100] 100	45,500					
(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	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 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	たつの（県） 5-3		[100] 100	100 [100]	100 [95.1]	[100] 100	45,400					
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 45,600 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少等により地域経済は低迷しており、駅北區画整理地周辺では店舗の閉鎖も見られるが、新たな店舗出店も一部に見られる。 [地域要因] 駅前という利便性から住宅地等としての利用も見込め用途の多様性が見られる。 [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	-0.4%	半年間	%							