

鑑定評価書（令和2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 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2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (9) ⑨法令上の規制等, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況.

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

Table with 4 columns: (3) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性, (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性, (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) ⑧規準とした価格, (9) ⑨指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) ⑧規準とした価格, (9) ⑨指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) ③変動状況.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address: たつの（県） - 2 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 川端 良明 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 41,000 円/㎡ 倍

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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for Tatsuno City, Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,100 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, (7) [令和2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 justification table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like '東 50m, 西 30m, 南 20m, 北 100m' and '62,100 円/㎡'.

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
たつの（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	7,380,000 円	1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15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	たつの市龍野町日山字新田2番31				②地積 (㎡)	150	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		2中専(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 120m、南 130m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 11.5m、規模 150㎡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 7.2m市道	交通施設	J R本竜野駅 西方 1.7km	法令規制	2中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近年開発された新興の住宅地域で、良好な街並みを形成しつつあり、当面現状を維持するものと思われる。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 49,200 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、たつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、外部からの転入は少ない。比較的新しい住宅地域で、街路条件や交通接近条件は市内住宅地域として標準的であり、価格帯は土地で700万円前後、新築戸建住宅のセット販売で2000万円前後～2300万円前後が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、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) 公示価格としての標準価格	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			
	たつの（県） - 3	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	49,500								
(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	③変動状況		[一般的要因] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空き家の増加が懸念されている。										
	■継続 □新規 前年標準価格 49,200 円/㎡	③変動状況		[地域要因] 比較的新しい住宅地域で、特段の変動要因は見られない。										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③変動状況												
②変動率	年間 0.0%	半年間 %												

鑑定評価書（令和2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 伊原鑑定総合事務所. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price fluctuations.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,600 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, (7) [令和2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 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.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,000 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2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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所		
たつの（県） - 8	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	印

鑑定評価額	3,770,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月19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	たつの市新宮町鍛冶屋字上河原545番				②地積 (㎡)	251	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		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 70 m、南 150 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 14.0 m、規模 250 ㎡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	4.5 m市道	交通施設	J R 西栗栖駅 北西方 270m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	周囲には農地も多く残る集落的色彩の既成住宅地域であり、今後も現状類似の状況で推移すると予測する。また、市中心部から遠く離れ、地域経済の低迷及び人口減少等を背景に、地価は弱含みで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	角地 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		15,000 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	同一需給圏は概ねたつの市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。たつの市中心部境界や新興住宅地の需要は比較的堅調に推移している一方、その他の地域の需要は弱く、特に集落地域や集落的色彩の既成住宅地域の需要は低調である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部から遠く離れた集落的色彩の既成住宅地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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	-8.0		
	標準地番号	たつの - 13	[ 97.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.9 ]	[ 100 ] 100		14,900	交通		0.0	交通	+7.0	
(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	0.0	地域要因	街路	+7.0		
	相生 (県) - 5	[ 95.3 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 79.0 ]	[ 100 ] 100	15,000		交通	0.0		交通	+8.0		
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。									
	前年標準価格		15,700 円/㎡		[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。									
	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 <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。							
	公示価格		円/㎡		-									
②変動率		年間	-4.5 %	半年間	%									



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
たつの（県） - 9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一 印

鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25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	たつの市新宮町千本字上ノ山1821番				②地積 (㎡)	496	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		都計外 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 20m、南 90m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	JR千本駅北西 450m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する中心市街地からやや離れた在来集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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	同一需給圏はたつの市を中心にその周辺市町も含む在来集落地域を主とする住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、中心市街地からやや離れておりまた人口規模も小さいため、需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等を中心とした住宅地域で、賃貸市場は未熟で適切な賃貸事例が得られず収益価格の試算は断念した。取引も自己居住目的のものが大半である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、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が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	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			
	相生（県） - 5	[ 95.3 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 95.0 ]	[ 100 ] / 100	12,500			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +7.0 -11.0 -5.0 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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] たつの市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は悪化しており、不動産取引市場は弱含みである。									
	前年標準価格 13,000 円/㎡		[地域要因]		一般住宅、農家住宅等が混在する在来集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 -3.8%	半年間 %											

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -10), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7分科会), 業者名 (株式会社 伊原鑑定総合事務所), 氏名 (伊原 岳人) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 (37,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月19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 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) 規準とした価格, (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2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 33,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (27,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月25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 rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (たつの市揖保川町正條字黒ヶ坪461番), (2) 地積 (244), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅が連たんしている地域), (6) 接面道路の状況 (北4m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 竜野 600m), (9) 法令上の規制等 (2 中専 (60, 150)), (2) ① 範囲 (東 120m, 西 90m, 南 40m, 北 60m), ② 標準的使用 (戸建住宅地), (3) ③ 標準的画地の形状等 (間口 約 12.0 m, 奥行 約 17.0 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (既成住宅地域として熟成しており、現状の居住性を維持するものと予測する。), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域。), (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る。), (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地, 公示価格 55,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 62,100 円/㎡), (10) 前年標準価格等の前 (前年標準価格 35,000 円/㎡, 変動率 年間 -4.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所, たつの（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with columns: (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. Includes detailed text for location, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -13), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,360,000 円), 1m<sup>2</sup>当たりの価格 (14,100 円/m<sup>2</sup>).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 10 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 25 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 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) 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 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) -14), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 10 日), (6) 路線価 (40,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 25 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 rows and columns. Includes: (1) 所在地 (たつの市揖保川町黍田字カス田 1 1 8 番 1 8), (2) 地積 (156 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 L S 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (戸建住宅を主とする), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 竜野 210m), (9) 法令上の規制等 (1 低専 (50, 100)).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (たつの (県) 5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第7分科会), 業者名 (株式会社 伊原鑑定総合事務所), 氏名 (伊原 岳人) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (57,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月19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 rows and columns. Includes: (1) 所在地 (たつの市龍野町富永字小川原150番2), (2) 地積 (263), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼事務所 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域), (6) 接面道路の状況 (北東10m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (JR本竜野 600m), (9) 法令上の規制等 (商業 (80,400)), (2) ①範囲 (東 70m, 西 80m, 南 80m, 北 130m), ②標準的使用 (低層店舗住宅併用地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 16.0m, 奥行 約 17.0m, 規模 270㎡程度, 形状 ほぼ正方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 10m国道, 交通 施設 JR本竜野駅 南西方 600m, 法令 規制 商業 (80,400)), (5) 地域要因の将来予測 (たつの市の商業中心の一角を担っており、一定の需要は存するものの、商業背後人口の減少等を背景に、地価は弱含み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 72,200 円/㎡, 収益還元法 収益価格 22,500 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 (同一需給圏は概ねたつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては、商業背後人口の減少や都市部の大型商業施設への顧客流失、定期借地権の普及等を背景に、一般的に商業地の取得需要は弱含みで推移している。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (同一需給圏内においては、商業地とも言えども自用目的の取引が中心であり、投下資本に見合う収益を収受し得ないため、収益価格は比準価格に対して低位に試算され、また資料収集の限界からその信頼性は劣る。比準価格は現実の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格であり、市場性を反映しておりその信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。), (8) 規準とした価格 (① 代表標準地 標準地番号 たつの 5-1, 公示価格 71,500 円/㎡, ② 時点修正 [99.7/100], ③ 標準化補正 100/[100], ④ 地域要因の比較 100/[99.5], ⑤ 個別的要因の比較 [100/100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 71,600, 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), (9) 指定基準地からの検討 (① 指定基準地番号 赤穂 (県) 5-2, ② 時点修正 [98.8/100], ③ 標準化補正 100/[100], ④ 地域要因の比較 100/[116.0], ⑤ 個別的要因の比較 [100/100], ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 71,500, 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), (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 前年標準価格 72,200 円/㎡, 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 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %, ③ 変動状況 [一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、商業地需要は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和 2 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 播磨総合鑑定. Values include たつの（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,500 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (No), (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 Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).



鑑定評価書（令和2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for Tatsuno City.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,410,000 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, (7) [令和2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 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 播磨総合鑑定
たつの（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15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	たつの市龍野町大道字古三味374番3外				②地積 (㎡)	4,785	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		工業 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 300m、南 730m、北 380m			②標準的使用	中小工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0m、奥行 約 70.0m、規模 5,000㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	JR本竜野駅 南西方 2.2km	法令規制	工業 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部に比較的近接し、概ね成熟した工業地域であり、国道や高速道路ICとの位置関係も良いことから概ね現状維持で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	角地 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		25,500 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	同一需給圏は京阪神方面への輸送が容易な国道2号や国道250号、或いは山陽自動車道等の利用が可能な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域。需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定される。工業地の取引事例は少なく、規模も様々であることから中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社工場を主とする地域であり、貸し工場や倉庫等の賃貸事例を得られず収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。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、さらに同一需給圏内の標準地との秤量的検討を行い、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	0.0	地域要因	街路	+6.0
	たつの 9-1	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 136.8 ]	[ 100 ] / 100	25,600		交通	0.0	交通	+5.0	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	標準化補正	画地	0.0	行政	-4.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			行政	0.0	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		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 市の工場誘致の施策もあり、条件の良い工業地や流通業務地などの実需要が散見されるようになっている。								
	前年標準価格		25,500 円/㎡			[地域要因] 古くからの中小工場地域であり、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			[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	0.0%	半年間	%									