

鑑定評価書（令和3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 details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (51,900 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3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

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 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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格 (代表標準地, 公示価格), (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).

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

Table with 4 columns: (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率).

鑑定評価書（令和3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 details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 円/㎡), 50,600 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3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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規準価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 赤穂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 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3年1月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 正常価格, 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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

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
赤穂（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	55,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25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						倍率種別

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				赤穂市加里屋中洲2丁目18番	②地積 (㎡)	338	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		1住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲				東 40m、西 50m、南 50m、北 40m	②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等				間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 340㎡程度、形状 長方形	④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測				居住の快適性、利便性に優る住宅地域で、特段の変動要因もないことから、当面、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	低層住宅地				(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		68,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		10,600 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	同一需給圏は赤穂市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。駅、商業施設への接近性に優る住宅地域である。画地規模は大きめで品等の高い住宅が多く、居住環境は良好である。直近では更地化して細分化の気配がある。市内では総額を抑える傾向が強まり、需給バランスは崩れている。取引が少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自目的の取引が中心である。共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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	<input 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	赤穂（県） - 3	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	67,800 円/㎡	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [96.0]	[100] / 100	68,200					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		69,800 円/㎡		③ 価格変動要因			
	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		-		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化を背景に、用地不足の工場地を除いて、不動産市場は低調である。コロナ禍の実感的な影響はない。			
公示価格		円/㎡		-		-		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。				
②変動率		年間 -1.9%		半年間 %		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

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
赤穂（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	62,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25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						倍率種別

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		赤穂市三穂町30番				②地積 (㎡)	186	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	1 中専 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 40m、北 50m		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 20.0 m、規模		200 ㎡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市道	交通施設	J R 播州赤穂駅南西方 1.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(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		62,700 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	同一需給圏は赤穂市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。周辺にはアパート、小規模宅地開発も見られる区画整然とした住宅地域である。住宅地域として熟成しつつあるが、その勢いはなく、未利用地も多く残っている。市内では総額を抑える傾向が強まり、需給バランスは崩れている。需要の中心価格帯は、土地で1、200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。周辺には賃貸物件も散見されるが、事業収支の観点から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。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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
	赤穂（県） - 3	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[100] / 100	63,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 65,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的な要因] 人口減少、少子高齢化を背景に、用地不足の工場地を除いて、不動産市場は低調である。コロナ禍の実感的な影響はない。			
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。			
	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	-3.5%	半年間	%						

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
赤穂（県） - 6	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	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	赤穂市尾崎字東ノ町649番				②地積 (㎡)	115	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		1住居 (60,200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 40m、南 40m、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 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6m 市道	交通施設	J R 播州赤穂駅南東方 2.1km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺では街路整備が進むが、成熟した既存住宅地域で外部からの転入は期待薄く、当面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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 39,000 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	同一需給圏は赤穂市及びその近接市町の既存住宅地域。千種川以東の古くからの住宅地域で、周辺では街路整備が進むものの、未だ狭幅員の在来道路が多く残り、比較的規模の小さい住宅がやや密集している。地縁性が強い住宅地域のため、外部からの転入は少ない。取引の中心となる価格帯は、土地で500万円前後、中古住宅は廉価となる場合が散見される。																
(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既存住宅地域で、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、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。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	赤穂 - 7	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [128.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	38,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	49,800 円/㎡															
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	赤穂（県） - 3	②時点修正	[96.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [173.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	38,900	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 +5.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	67,800 円/㎡															
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地方では新型コロナの影響は都市部ほどはなく、高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空家の増加が懸念されている。												
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域自体に大きな変動要因はないが、周辺では街路整備が進んでいる。												
	②変動率	年間	-3.5%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 3 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 赤穂（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 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, [令和 3 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 of Target Standard Land).

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
赤穂（県） - 8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	4,470,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	赤穂市折方字天神山1315番40				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (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												
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道 下水	J R 天和 1.3km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 60m、南 30m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 19.0m、規模 170㎡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5m市道	交通施設	J R 天和駅北東方1.3km	法令規制	「調区」(60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅団地として成熟しており、特段の変動要因もないことから、当面、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	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	26,600 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	同一需給圏は赤穂市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。郊外の住宅地域で、空家、未利用地が増えている。未利用地は太陽光設備に転換される等、宅地需要が細って、需給バランスは崩れており、改善の兆しが見えない状況にある。取引が少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益価格を求め得なかった。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、さらに付近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。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	赤穂 - 11	②時点修正	[96.5] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 28,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化を背景に、用地不足の工場地を除いて、不動産市場は低調である。コロナ禍の実感的な影響はない。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	-6.0%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 3 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 details for 赤穂 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 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) 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.

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
赤穂（県） 5-2	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	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	赤穂市加里屋中洲1丁目2番1外				②地積 (㎡)	394	⑨法令上の規制等	1住居 (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 100m、西 100m、南 120m、北 140m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 24.0m、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 1.6m市道	交通 J R 播州赤穂駅南東方 630m	法令 1住居 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	赤穂市にあっては繁華性が比較的高く、付近核店舗からの客足の流れも期待できる商業地域であり、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	低層店舗地					(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	82,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	25,600 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、赤穂市及びその近接市町の商業地域及び混在地域を含む圏域。市内にあっては繁華性は比較的高いが、商圈は狭く、需要者は地元個人事業者が中心と想定される。地方商業地は、新規出店や店舗入替えは少なく、不動産取引が少ないことから、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	自用の不動産を主とする地域であり、収益性によって価格が形成される地域ではない。賃貸市場は未成熟で、近接して店舗等の賃貸事例は少ない。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、収益価格の意義を斟酌し、さらに前年からの各変動要因を十分に分析して、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	赤穂 5-1	② 時点修正	[99.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [106.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,000	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 +2.0 交通 +3.0 環境 -3.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	87,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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	円/㎡															
(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		前年標準価格 83,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	経営者の高齢化や後継者不足並びにコロナ禍等の社会的な要因を背景に新規の店舗展開は低調である。									
	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 赤穂 5-2			[地域要因]	地域的に特段の変動要因は見られない。									
	公示価格	82,500 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	-1.2%	半年間	-0.6%													

鑑定評価書（令和3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. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,400 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) 路線価又は倍率. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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. Contains detailed analysis and data.