

鑑定評価書（令和 4 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,300 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 4 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) 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, (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4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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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4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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 Methods, Market Characteristics, etc.), (8) 公示価格 (Standard Price, Adjustments), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous Year Standard Price, Movement Factors).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	4,950,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	小野市小田町字若宮ノ東640番1				②地積 (㎡)	359	⑨法令上の規制等	都計外 (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	住宅W2	農家住宅の多い古からの住宅地域	南4.3m市道、東側道	水道 下水	神戸電鉄小野 9.3km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 250m、西 200m、南 80m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0m、奥行 約 19.0m、規模 350㎡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	4.3m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 9.3km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街地や鉄道駅から距離のある既成集落地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は弱含んで推移するものと予測される。											
(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	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	13,800 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	同一需給圏は小野市及び近隣市町内の郊外に広がる農家集落地域である。需要者は圏内の地元居住者にはほぼ限定され、圏外からの転入は殆ど見られない。住民の少子高齢化や圏外への転出、地元産業の停滞等の影響を受けて、住宅への需要は低調で、新規供給も殆ど見られない状況である。旧来からの農家集落地域であるため、地縁の選好性が強く、取引自体が少ないうえに、取引事情や画地規模も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、収益価格は試算せず、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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
	標準地番号								交通	0.0		交通	+2.0
	小野 - 5								環境	0.0		環境	+14.0
	公示価格	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]	13,800		画地	0.0		行政	-5.0	
	16,300 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 117.1 ]	[ 100 ]			行政	0.0		その他	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	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	地域要因	街路	+5.0
	加東（県） - 6								交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.4 ]	100	100	[ 100 ]	13,800		環境	0.0		環境	-15.0	
	12,400 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 88.4 ]	[ 100 ]			画地	0.0		行政	0.0	
								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		③ 変動状況		[一般的な要因] 新型コロナウイルス感染症による大きな影響は確認できず、生活様式にも変化は少なく、以前と同様に住民の高齢化や転出が続いている。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		④ 地域要因		[地域要因] 中心市街地からやや離れた集落地域で、需要者は地縁のある層に限定される傾向が強く、地価は弱含んで推移している。								
	前年標準価格 13,900 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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												
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
	標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡												
	② 変動率												
	年間 -0.7%		半年間 %										

鑑定評価書（令和4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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,900 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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.