平成 29年 7月 19日 提出神戸(県) -1 **宅地-1**

① 西存在及び地帯車近に 存住展示 第 次			基準地番	·号		提	出先	所	f属分科	会名	業	者名	向川	原不	動産鑑定	巨士事	務所	;							
3 金本的事業		i	神戸(県)		-1	岐	岐阜県 岐阜第3						不重	助産鑑	定士	向川原 奈美					印				
1	鑑定	評価	額					(6, 380, 0	000 F	ŋ .	1 m²≝	áたり(の価格	各						34, 300	円]∕m [*]		
20 20 20 20 20 20 20 20	1	基本區	的事項																						
20 20 20 20 20 20 20 20	(1)	価格田	寺点	7	平成 29年	- 7月	1日	(4)鑑	日		平月	戊 29年	F 7月	15日	(6) 路							•			
2 電流評価額の決策の理由の要量	(2)	実地詞	凋査日	<u>7</u>	平成 29年	- 7月!	5日	(5) 価	(5)価格の種類				正常価格					4111							
(6) 世界を及び極善並びに 使用電子 学 大流 一	(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	定評価																		
「住居表示」等 「住居表示」等 「住居表示」等 「住居表示」等 「会教性の利用の限況 「大田	2	鑑定	評価額の決定	の理由の	里由の要旨																				
1:2 住宅						申戸町フ	大字丈力	六道字	山王西	95	番18									. •			制等		
1:2 住宅 関連に作業が見られる中では、	地	3形	状	住宅			⑤周: 状況	辺の土	の土地の利用の			面道距	烙の状		処理施				との		(60, 2				
3/4 漢字的画地の形状等 同口 約 10.0 m 奥行 約 20.0 m 規模 200 m相度 形状 長方形 30.0 m 規模 200 m相度 形状 長方形 30.0 m 現場 30.0 m 現場 30.0 m 現場 30.0 m 現場 30.0 m			1:2				場等 戸建	が見ら 住宅が	は場、駐 はれる中 は建ち並 はまる はまる	車 「、 ぶ	北5.8	5.8m町道			水道 下水		=			C *> (E)					
本項 本項 本項 本項 本面 本面 本面 本面	(2)	① 範	通	東	東 50 m、i		50 m.	南	40 m	າ、北		0 m	2	標準的	り使用	低層住	宅±	也							
本項 本項 本項 本項 本面 本面 本面 本面	近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	20	0.0	m,	規模		20	0 n	n²程度、	形状	長力	形				
事項 第	地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V /°			往				5.	交通					法令		1 住居(50, 2	00)		
30 最有効使用の判定 位居住宅地				事項					路	<u> </u>				施設					規制	ı					
30 最有が使用の利定 13 数目事例比較法 比準価格 34,300 円/㎡ 14						が漸増	する住	宅地坑	或であり	0、今	後も当	4該傾	傾向が終	迷続し	<u>'</u> つつ推	移する	とう	予測する。	地価	はやダ	冷弱含み	·で推	経移す		
(5) 商産評価の手法 の適用 「原価法 類算価格 円 一 m 開発法 開発法による価格 円 一 m 開発法 開発法 開発法による価格 円 一 m 開発法 開発法による価格 円 一 m 同 需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。周囲には農地転用をはじめとする新規分譲が誇対見られる。対象基準地の政障でも土地開発が行われ、2 3 区域で2 0 0 0 万円前後である。 (7) 試算価格の調整 かった名形が、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と規和性が高いまた。 比準価格を採用し、比準価格が経験及び鑑定 対理・他のから機能は入び需定 対理・した価格を注した。 (8) 公規価権と 様と 圏標準地 圏標準地 ②時点 3標準化 ④地域要 ⑤ 個別的 ⑥対象基準地 内規準価格 (円/m) 関準価格 (円/m) 関連・価格とのが 例の クス・名形が、	(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	, 5	方位					0.0		
収益還元法 収益価格 円ノ㎡ 開発法 積算価格 円ノ㎡ 開発法 積算価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 開発法 開発法による価格 円ノ㎡ 同一需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。またる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。周囲には農地転用をはじめとする新展分譲が時見られる。対象基準地の近隣でも土地開発公社による宅地開発が行われ、23 区 勘の住宅地が平成29年4月から分譲開始されている。当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建物・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 当地域においては収益物中の想定は現実的でなく、収益遅元法の適用を分配した。また、原価法に出せて700万円前後、土地建学価額の決定の 理由の必得がかいまではの場がまである当地域の地域性と始れれが高い、Lた、生体、原体に対象基準地と代替性の高い事例を複数採用できたことから、実証性の物に高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用した、指定直接性の機にあらの検討も踏まえ、公公価格を検算とした価格を必り均開にも自営して鑑定評価額を決定した。また、原価法と対象を基準地と代格 (円ノ㎡) の 規準価格 (円ノ㎡) の 規準価格 (円ノ㎡) の (回根				取引事	例比較法	E H	ţ.			34, 3	800	円/m	î	個別的	要因										
開発法 開発法による価格	0)週圧	1	収益還	元法	益価格 /					円/m	ຳ													
(6) 市場の特性 同一需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。周用には農地転用をはじめとする新規分譲が時折見られる。対象基準地の近隣でも土地開発公社による宅地開発が行われ、2 3 区 画面の住宅地が変え9 年 4 月から分譲開始されている。当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建物で2000万円前後である。 2 当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建かて2000万円前後である。 2 当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建かて2000万円前後である。 3 当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建御格の複数で表でより、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と規和性で高い、比準に際しては対象基準地で持掛がある。 2 は単かいのの検討も踏まえ、公示価格を規準とした。また、原価法も不適用とした。 比準価格を採用し、指定基準地の指数を決定した。 2 表を、原価法と関係を採用し、指定基準地の目標・2 である。 3 標準化 例の規準価格 比較 の規準価格 比較 の規準価格 比較 の規準価格 以東 5 個別的 要因の 3 4 4 0 0 元 で 2 0 0 0 円 m 100 100 100 100 3 4 0 0 0 元 2 0 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 元 0 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0 元 0				原価法		積	算価格	,			/		円/m	î											
画の住宅地が平成29年4月から分譲開始されている。当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建物で2000万円前後である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定 理由 当地域においては収益物件の想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また、原価法も不適用とした。比準価格 のみを得たが、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い、比準に際しては対象基準地と代準地の高い事内を複数採用し、指定基準地の特を規模であい事のを検討も踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。 (8) 担準性の高い事内を複数採用し、指定基準地番号 修正 相正 図の比 要因の 比較 (円ノ㎡) (の 力 域 変通 ・0.0 反 環境 ・9.0 区 環境 ・9.0 区 環境 ・9.0 区 環境 ・9.0 区 区 環境 ・9.0 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区 区																									
・検証及び鑑定 理由 (8)	(6) ਜ	ち場の	特性	画の住	宅地が平	成29	年4月	からタ	主宅地域 譲が時む 分譲開め	或であ 斤見ら 台され	る。主 れる。 たている	Eたる 対象 。当	需要者 基準均 地域/	者は町 也の近 こおけ	「内及び 「隣でも ける需要	周辺市 土地開 の中心	町に 発生	こ居住、勤 公社による 各帯は土地	勤務す る宅地 也で 7	る個 <i>月</i> 開発か 00フ	くである ぶ行われ 5円前後	。 尼 、土	周囲に 23区 二地建		
(8) ① □代表標準地 ■標準地 8	100	· 検証 平価額	及び鑑定	のみな	得たが	H 淮研	核け白	三所和	有目的()	り取引	が主て	いある	当州市	此の地	は性と	報和性	がほ	割い 比差	焦に際	1.71	1対象其	淮州	九什		
 公 規 価格 標準地番号 岐阜池田 -1 修 正 補正 数の比 要因の 比較 (円/㎡) (円/㎡) (ロ/円) (ロ	(8)		① 代表標	l .	_									1		i tith				0.0 ‡	也 往				
格をた	公示	見価集格	標準地番号				修正	7	補正						の規準価	i格 [华 交记	直	0.0 ±	或 交		+0.4		
30,100 円/㎡ 100 [100] [87.2] 100 34,000 その他 0.0 (9) [100] [87.2] 100 34,000 その他 0.0 (9) [100] 指定基準地番号 ②時点 修正 補正 因の比 要因の 比準価格 内比準価格 内比準価格 の比準価格 の比準価格 の比準価格 の比準価格 の比準価格 の比準価格 の比準価格 の (円/㎡) [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100] [100]	価は格し	<u> </u>		岐阜池	1円 -	1					較	E	比較		(円/n	n) =		т							
指から 基本	を 1			30, 100	円/m					_] ا]	34,	000				0.0		他	0.0		
準検地計 前年指定基準地の価格 30,200 円/㎡ 100 [100] 100] 100 34,200 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 をの他 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 をのを		55	① 指定基準	地番号		2						_				地	7) 1	票街路	各						
準検地計 前年指定基準地の価格 30,200 円/㎡ 100 [100] 100] 100 34,200 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 をの他 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 をのを	理定は	יי היי		池	1田 -	1	修正	1	補正			_				n) Î	月 1	下 交通 建 環境	直 竞	0.0 §	要 交 牙 環				
30, 200 円/㎡ 100 [100] [85.3] 100 34, 200 その他 0.0 その他 0.0 (10)	準制地	食	前在长宁县	*推場の	(本牧	г	06.7	1	100		100	г	100	1		•	į	正 画均	也	0.0	行		0.0		
(10) 対 年 ら 前 部 継続						_ _				_] ا				!	34,	200					その	他	0.0		
が 年 ら 前 年標準価格 34,800 円/㎡ (元-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 (地域要因)である場合の検討 (世代表標準地 (元)である場合の検討 (世代表標準地 (元)である場合の検討 (世代表標準地 (元)である場合の検討 (世代表標準地 (元)である場合の検討 (世域要因) (世域要因の変動は特に見受けられない。										[—A	设的要 [₹]	人口()	ま5年	このスパ	ンでは 喜齢ル	減少	シ傾向では ナ 旦 亚 均	あるが、	、前年を高い	F度との 1割会に	比較	をでは		
	(10)	ΞÀ				800円2	∕ m [†]						る。	男門 く	. α) _α) ο	마마마니	1 -1- 1	<i>≯</i> /Т <i>™</i> 3 а	K 9 (/ l¤1 v	. E.1 E.1 (C	'A. '>	, (,		
	象基	票の検	①-2基準地点	が共通地	也点 (代表			司一地	格動	: [或要因]		地域嬰	要因の	変動は	特に見	受り	ナられない	١,						
	準備地	五 討 各				b			成 況	į															
	の質が	等り		ь			- 因 「個別的要因」 個別的要因に変動けない。							' o											
					-1. 4 %	半年間			-							らいなくみ V 'c									

平成 29年 7月 19日 提出神戸(県) -2 **宅地-1**

		基準地番	:号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	向川	原不重	协産鑑定	三士事	务所							
	1	坤戸(県)		- 2	岐	岐阜県 岐阜第3						不動)産鑑	定士	向川	原	奈美		印				
鑑定	2評価	額					4	1, 340, 0	000 F	7	1 m²≝	たりの	の価格							24, 500	円	∕m [*]	
1	基本的	的事項	I																				
(1)	価格問	寺点	긔	P成 29年	: 7月	1日		平成 29年 7月 15日						뷫 29年 価マは				円 L 倍	∕ mੈ				
(2)	実地記	周査日	긔	区成 29年	(5)価格の種類				正常価格					(6) 路 線 路線価又は倍率 1. 倍率種別									
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										-							
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) 基準地		所在及び地番並びに 安八郡神 「住居表示」等			申戸町	大字北-	一色字	峰之井	-1091番22						②地 (㎡)				⑨法令上の規制等			引等	
地	3形	状	④敷地の利用の現況住宅W 2			⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	6接	面道足	各の状況	Ş	7供給 処理施 设状況	-	要な交通施設との 近の状況					区」 200)		
		1:1.5						E宅が建ち並ぶ 経然とした住宅		北6ml	町道		7.	水道 下水	北神戸 750m	Ŧ				ር የንጤ)			
(2)	①範	i囲	東 15 m、西		<u> </u>	50 m,	南	100 m	າ、北		60 m (2		票準的	使用	低層住	宅地	 宅地						
	3標	準的画地の服	 	間口	約	11.0	m,	奥行	約	10	5. 5 I	m,	規模		180	0 m	程度、	形状	長方	形			
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11,			往		【準方位 【道	江北、	6 m	交通		申戸駅 i 750m			法令	Γ	調区」(6	50, 20	00)	
			事項					路	<u>₹</u>				施設	166	1 13011		規制						
	⑤地域要因の		区画整	然とした	住宅地	域であ	り、均	也域要因	団に変	動は見	しられ	ず、台	後も	同様に	推移す	ると	予測する	」 3。地	価はや	や弱含	みで	推移	
	将	来予測	すると	予測する	0																		
(3) 揖	是有效	使用の判定										対象基		方	位					0.0			
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	Ĭ			24, 5	500 l	円/mឺ	1	個別的	要因										
	クルロハ.	l	収益還	元法	机	公益価格	f			/	I	∄∕mٌ	:										
			原価法			算価格						円/m [*]											
(6) d	市場の	性性	開発法	給圏は町		発法に			むでお	<i></i>		円/m [®] 季亜老		内及び	周辺市	HT1.	民住 苗	助終す	ス個人	である	IX.	画敷	
			然とし、 し、住 ⁹ で50	た住宅地 宅地とし 0万円前	域であ て特に 後、建	。り、居 選好さ *物付き	別にはいる。	は中古類 ような記 古建物の	建物を 秀因も り場合	で取り場 なく、 がほと	♥し、 取引 :んど	更地と に比較である	という という という という という こうこう	売りに 態的で	出され、地域	る物要因	件も見りの変動り	される	が、多 い。中 	くはな 心価格	い。 帯は	更地	
- IIIG FA	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	引が主ての優劣に	は収益還 である当 に応じて らの検討	地域の 試算値)地域性 iの取扱	と親和	1性が混 きを付け	事い。 ナてお	比準に	1際し 1度の	ては大	で字北 「格が)	一色地 得られ	内の事 た。以	例を トを	複数収集 踏まえ	集でき 比進	ており	、さら	に規	節性	
(8) 小 #	3 /邢	① □代表標	準地	標準地	也 ②	時点		票準化		地域要		別的		象基準 規準価	按 (7	標準	街道	各	0.0 均	街		-3.5	
示。	集格	標準地番号	大	:垣 -	7	修正	1	補正		因の比 較	_	要因の 比較		プルー im (円/n	. [7]	が 特別 相対 を	交通	竞	0.0 0.0 y	· 交] 環		-1. 3 +12. 0	
格しをか	規権として	公示価格			Г	99. 6	1] 100		100	Г	100]				IE	画	也	0.0	行		0. 0 0. 0	
		2.3.1m11	26, 300	円/m	_	100	[100]		I [:	106. 7		100		24,	500		行i その(0.0	その	1世	0.0	
(9) 塩 #	55	① 指定基準	地番号		(2	時点		票準化		地域要	_	別的		象基準 比準価	地格	標準	街	各	0.0 均	街	路	-2.6	
指定基準地	בי ס		池	.田 -	1	修正	1	補正	車	団の比 交	_	更の 比較		(円/n	. P	かり 標準化補	交流	田 竟	0.0 0.0 逻	· 交] 環		+2. 3 +2. 0	
準 地	 対	前年指定基	ま進地の	価格	Г	96. 7	1	100		100	Г	100]				Ī	画	也	0.0	行		+17.6	
		ni — la Xea		四/m	_ _	100	- -	100	[]	119. 5		100		24,	400		行ī その(0.0	その	他	0.0	
(10)		①-1対象基準	隼地の検 ■新規						[—A	设的要 [傾向でる 県平均。						
(10) 対 2	ξò	前年標準価		6	円。	∕ mื		③ 価 変	:			る。											
象 基	年票集画各等か	①-2基準地点)である5	が共通地場合の給	点(代表 計	長標準₺	也等と「	司一地	格 動	[地填	或要因]		地域要	要因の	変動は	特に見	受け	られない	١,					
準備を	曲 討 各	代表標準	<u>b</u>			要	!																
前力	, ξ	標準地番号公示価格	各			- 円/r	- ทั้	因の	[個別	的要	因]	個別的	为要因	に変動	はない	0							
			- 年間	%	半年間		%																

平成 29年 7月 19日 提出 神戸(県) 5-1 **宅地-1**

		基準地番	:号		提問	提出先 所属分科会				業	者名	向川	原不	動産鑑	定士事	務層	折					
	1	神戸(県)		5 - 1	岐	阜県		岐阜第	3	В	氏名	不重	助産鑑	定士	向川原 奈美					E		
鑑定	≧評価	額					1	8, 800, 0	000 F	ባ 1	1 m²≝	áたり	の価権	各						45	, 700	円/m ^²
1	基本的	的事項	I	,																		
(1)	価格	寺点	크	区成 29年	- 7月	1日	(4)鑑	定評価	平成 29年 7月 15日						(6) 路	-	平成 29年]			円/m ^²
(2)	実地記	調査日	7	区成 29年	三 7月 :	5日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種別				1.2	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											10 年性力	ני				
					<u>ш</u> .сп	Щ																
(1)	①所	f在及び地番s 住居表示」等	位びに	安八郡神	申戸町フ	大字川	西字大	道西 1	15章	5番1						積)	(12)	9法令上の規		見制等
基準地	3形	状	④敷地の利用の現況)現況	予定 (5)周辺の土地の利用 状況				6接面	接面道路の状況			⑦供給 処理施	接近の状況			施設との		進] (60, 2		
			亡盆並	A-ウ		小吉	rt: L T	- 十日 ツミ クlE	1 /c	東10m	町道			設状況		<u> </u>				(そ)	の他)	
		1:2	店舗末 S3	店舗兼住宅 S3			路線商	と工場が混在 線商業地域				-		水道 下水	広神戸 1.3km							
(2)	①範	通	東 30 m、西		西 :	20 m, Ī		南 100 m、		2	200 m ②標準		標準的	的使用	低層后	占舗	舗地					
	3標	準的画地の形	 	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	30	0.0	m,	規模	:	40	00	㎡程度、	形	状 長	方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:1,0			往	j 1	0 m	丁道		交通		神戸駅 東 1.3			法	令	準	工(60, 2	200)
			事項					出	}				施設		/K 1.0	XIII	規制					
		 域要因の 来予測	路線商業		あり、	繁華性	上に大き	きな衰i	退はな	:く、現	見状の	まま打	推移す	トると予	→測する) _o	地価につ	いて	は、そ	きや弱	含みで	推移す
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	浦地									(4))対象基	<u></u> 準地σ)	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	比	<u></u>			45, 8	800	円/m	∃/m 個別的要										
0	の適用		収益還	.益価格	\$			24, 3	800	円/m	า๋											
			原価法		積	算価格	<u>\$</u>			/		円/m	ຳ									
			開発法			発法に	こよる(西格		/		円/m	า๋									
(6) F	市場の	特性	手資本の配	の法人も	見られ はある	る。 程度見	負客が月 見込まれ	問辺市の れるた≬	り大型 り、繁	商業施 華性の	ᡚへ ○大き	流出な衰れ	する似	負向にに	よあるカ	ž,	需要者は 当地域の の個別性	商圏	はもと	ともと	限定的	で、地
Ī	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	貸建物は	は中古の	ものが	多く.	賃貸ī	打場はぇ	卡成熟	にであり	1. そ	・の説叙	具力に	比進作	F格にす	``後	べき価格する。よ	t I	比進に	こ際し	ては対	象基準
(8)	里由	① ■代表標		で、更に		例を複数採用でき、実 標準地の公示価格を規 ² ②時 点 ③標準化					1	固別的				証正				T		
公示価格を	見価集格と	① ■代表標標準地番号	华地 岐阜大			修正	-	標準16 補正		地域要 因の比 較		^{国別的} 要因の 比較		対象基準 の規準((円/	西格 (了 为 訳	淮	路 通 境	0.0	女	街路 交通 環境	+0.7
格しを力) 	公示価格	39, 300	円/m	_ .	[98. 2] 100] 100		100		100 I]	45.	, 700		正 画	政	0.0	0 行		
(9)		① 指定基準		132 11)時 点		標準化		也域要		」。	<u>6</u> 5	対象基準	隹+地		その 標 街		0.0	地	街路	
指定基準地	<u>ن</u>	① 旧足坐牛	地田力		۷	修正	-	候平记 補正	_	の比	_	要因の		の比準化	苗格	7) 内	:#	通		地域要因	交通	
基準	り 命								較	交	比較			(円/	m格 ⑦ 内 mů)訳		 	境 地		囡	環境 行政	
地言	計	前年指定基	基準地の		, [100]	100	.	100	1]				一	_			その他	
		@ 1±1 5 ±:	# ul. a A	円/m	โ	100	[_	[1	100	1.5.5		٥٠ ١٠		その		, » <u> </u>	6 to th	11 611	4sh 1. 1.
(10)		①-1対象基 ² ■継続	単地の検					3	L 一形	设的要 团	집]	増加値	まり年 頃向て	=のス/ である。	、シでに 高齢化	1源	少傾向で は県平均	めるため	か、月やや高	明年度	合にな	較ではってい
対分	手ら票の	前年標準価			700円/			価 変	:			る。										
対象基準地の前	集検証討	①-2基準地点)である ^は	が共通地 場合の検	!点(代ā i討	長標準均	也等と	司一地	形状	[地垣	或要因]		地域引	要因の	変動に	は特に見	1受	:けられな	い。				
土地の	幽 削 各 空	代表標準		標準均	<u>t</u>			要	;													
前力	5,	標準地番号公示価格	各			- 円/r	- ทั	田			沙要因] 個別的要因為				カはなレ	٥,						
	}			-2. 1 %	半年間		%															

平成 29年 7月 19日 提出 神戸(県) 9-1 **宅地-1**

		基準地番	·号		提問	出先	所	属分科	会名	業	者名	向川	原不剪	動産鑑定	定士事務	所					
神戸(県) 9-1						阜県		岐阜第	3	氏	名	不重	力産鑑	定士	向川	原名	奈美				印
鑑定	2評価	額					425	5, 000, 0	000 F	1	m³≝	たりの	の価格	Ž					2	1,800 円]/m²
1	基本區	的事項													(4)						
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	P成 29年	三7月:	1日	(4)鑑5	定評価日	B		平瓦	戈 29年	F 7月	15日	路		29年 5又は倍		円/㎡ 1.2 倍		
(2)	実地記	周査日	<u> </u>	平成 29年	三 7月 5	5日	(5) 価材	格の種類	領		正常	価格			線		率種別	1-		1.4 15	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		安八郡社	申戸町フ	大字末等	守字長	池36	9番8	3外					②地積 (m²)	-	19, 5)		令上の規	制等
地	3形	状	④敷地の利用の現況			⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面道路の				⑦供給 処理施 設状況			な交通施設との の状況			工業 (60, 200)
		不整形 1:2	工場	工場			工場が主体で店舗 一般住宅等が介在 る工業地域				.6.5m町道、 i側道			水道 下水	広神戸 450m	i				(70, 200)
(2)	①範	通	東 1	30 m. 🛭	西 :	30 m,	南	200 m	、北		0 m	2	標準的	使用	中規模	工場地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	110.0	m,	奥行	約	170	0.0 r	n,	規模		20, 000	m ^² 稻	建度、	形状	不整刑	į,	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11,			街	6 i	. 5 m	ı町道	Î	交通		申戸駅 5 450m			法令	J	二業(70,20	00)
			事項	 				路	;				施設		_ 100m			規制	1 1 1 1		
			インフ	ラ整備等	が進ん	でおり	、需要	をは堅調	間で、	今後も	当該	傾向が	ぶ継続	しつつ	推移す	ると子	測する)	<u>:</u>		
	11.	不了例														TIS/LI	<u>ь</u>				-5. 0
(3) 晶	是有 效	使用の判定										対象基 個別的	準地の 亜田	形划角地					-5. 0 +1. 0		
	監定評 D適用	[:] 価の手法 	取引事					円/mi	-	נים נינגום	ДM										
			収益還元法 収益価格 積算価格									┦╱㎡ ┦╱㎡									
			開発法	発法に		TAK				<u>」/ '''</u> 円/mů											
(6) F	市場の	特性	を有す。	る法人で	内全域あり、	の中~ 圏域の	大規模	真工場地 は問わな	とい。	インフ	に西 ラ整	濃圏垣備も近	 ずにお 単捗し	ている	ことか	ら、エ	ニ場地ヘ	∖の需弱	更は今征	需要者は資 後も堅調に 困難である	こ推移
i	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	適用は	見送った	。また 取扱い	、原価に差を	i法や開 付けて	開発法に 「おり、	こつい 精度	ても非の高い	:適用 ·価格	とした	た。比 られた	準価格 。以上	のみを	得たが え、け	ゞ、比準 ∵準価格	≛に際↓ ネを採月	ては	は収益還元 規範性の優 公示価格を	事劣に
(8) 公示価格	現集とした	① □代表標標準地番号	_			時 点修 正		票準化 甫正	B	地域要 因の比 竣	要	副別的 医因の ご較		対象基準 対規準値 (円/r	格	化補). 0). 0). 0). 0). 0	街路 交通 環境	+2. 2 -2. 5 +7. 0
	11.	公示価格	23, 700	円/m	_ .	[100] [100 100 [98.0				100 06.6		6. 0]		21,	800	正	画地 行政 その他	女 (2. 0). 0). 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	かっの金	① 指定基準	地番号	-	時 点 修 正		票準化 甫正	_	域要]の比 [要	制別的 医因の 比較		対象基準)比準値 (円/r	5格 <u>7</u>	標準化補正	街路 交通環境		地域要因	街路 交通 環境		
地	計	前年指定基	前年指定基準地の価格 円/㎡			[]]				100	_] []		!			止 画地 行政 その他		女		行政 その他	
(10) 対 4 象 4	手票らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	──新規 格	₹	800円/		=	③ 価 変 転		战的要因 3		弱さか	バみら	れるも	のの、着	緩やか	な持ち	直しの		投では、− がみられる	
対象基準地の前	(集面各等)(①-2基準地点)である場合 一代表標準標準地番号	易合の検			準地等と同一地 格 動				(要因]					特に見		れない	,			
HIJ 7	יי	公示価格	各 年間	0.0%	半年間				口凹为	ᆙᇰ	要因] 個別的		り安囚	に変期	NY/E/ , ^c						