

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
太子（県） -1	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	9,720,000 円		1㎡当たりの価格	74,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月1日	(6) 路線価	[平成28年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	揖保郡太子町糸井字前田 2 5 5 番 3				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100) (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	J R 網干 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 9.5 m、規模 130 ㎡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	基準方位北 6 m 町道	交通施設	J R 網干駅 北西方 600m	法令規制	1 低専 (50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	J R 本線駅徒歩圏内に立地し、周辺では小規模の宅地開発が散見され、利便性の良い良好な街並みを形成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	74,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	38,900 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	同一需給圏は太子町及びその近接市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心とする。地理的位置や最寄り駅から京阪神方面へ直結していること等から、姫路市や神戸方面等のベッドタウンとして機能しており、新興住宅地域に係る不動産取引は需給ともに比較的安定している。価格帯は土地で 1 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 3 0 0 万円前後～ 2 5 0 0 万円前後のものが需要の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	若年世帯が多く、利便性が良いこと等から、付近では低層共同住宅も多く見られるが、収益性によって価格が形成される地域ではない。賃貸市場は未熟で、築年数の経過に伴い空室リスクが高まるなど安定的純収益は見込めない。よって豊富に収集された取引事例より求められた比準価格を標準に、収益価格の意義を斟酌し、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 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	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 たつの（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	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-5.0 -12.0 -9.0 +2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 58,500 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [77.6]	[100.0] 100	74,100						
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 75,600 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的] 利便性の良い中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空室も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる								
	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] 残存農地の宅地開発が多く見られ、やや過剰供給傾向にある								
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない								

鑑定評価書（平成 28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) 田中不動産鑑定. Includes details for 太子 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,300,000 円), 1㎡当たりの価格, 65,800 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) 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) 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. Includes details for 揖保郡太子町東出字平岩3番33.

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

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation of the valuation process.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of the announced price with the standard price.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of the designated standard price with the previous year's price.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. Analysis of the change in the standard price over the previous year.

鑑定評価書（平成 28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) 田中不動産鑑定. Includes details for 太子 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,700,000 円), 1㎡当たりの価格, 61,100 円/㎡.

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) 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 揖保郡太子町馬場字樋ノ上305番6.

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

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.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は太子町を中心に周辺市も含む住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は周辺地域も含めアパート等の収益物件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試算された。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes 兵庫太子 -2 and 太子 (県) -3.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 太子 (県) -3 and 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の状況. Includes 61,300円/㎡ and 変動率.

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
太子（県） -4	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	5,030,000 円		1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月1日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	揖保郡太子町吉福字秋沢 2 7 4 番 5 2				②地積 (㎡)	151	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	「調区」(60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 150 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 155 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5 m 町道	交通施設	J R 網干 駅 西方 2.6 km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	分譲後 30 年以上経過する郊外の住宅団地で、新興住宅地域に比べ、街路条件・環境条件等にやや見劣り感があり、競争力の低下から、地価は弱含み基調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	33,300 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	同一需給圏は太子町及びその近接市の住宅地域。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。中心部の新興住宅地域に係る不動産取引は需給ともに比較的多く安定しているが、郊外の住宅団地の需要は弱い。価格帯は土地で 500 万円前後、中古住宅は 1000 万円を超えるものは少ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地であり、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に併い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。比準価格の試算にあたって採用した事例も必ずしも規範性の高いものを得られなかったが、各補修正は適切に行われており類似不動産の実勢値を反映しているものと判断した。よって比準価格を標準に、同一需給圏内の公示地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、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 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	⑧地域要因	⑨
	標準地番号 たつの -14 公示価格 36,900 円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [112.9]	[103.0] 100	33,200	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	街路 +5.0 交通 -4.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	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	⑧地域要因	⑨
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	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 34,500 円/㎡		③ 価格変動状況 変動要因の	一般的 [要因]	利便性の良い中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続く、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる				
	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]	地域的に大きな変動要因は無いが、環境の良い住宅地域との相対的な見劣り感がある				
	②変動率	年間 -3.5 %	半年間 %	個別的 [要因]	個別的的要因に変動はない				

鑑定評価書（平成 28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) 田中不動産鑑定. Includes details for 太子 (県) 5-1, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 133,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,500 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 66,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 前年標準価格等の検討. Includes details on land characteristics, market conditions, and price adjustments.