

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
太子（県） - 1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 12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	揖保郡太子町糸井字前田255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											
	1.5:1	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	JR網干 540m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 10m、南 20m、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 14.0m、奥行 約 9.5m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	太子町立地適正化計画 居住誘導区域	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	JR網干 北西 540m	法令規制	1低専(50,100)								
	⑤地域要因の将来予測	JR山陽本線の始発駅徒歩圏内に立地し、周辺では小規模の宅地開発が見られ、交通利便性に優れた住宅地域を維持して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	74,000 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共に比較的安定している。価格帯は土地で900万～1,500万円前後、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円前後のもの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	付近では低層共同住宅も見られるが、節税目的で投資採算性に乏しいものがほとんどである。収益性によって価格が形成される地域と言い難く、有効な資料も収集できなかったため、収益価格は求め得なかった。一方、低金利を背景に住宅需要は比較的旺盛であり、豊富に収集された取引事例より求められた比準価格は精度が高いものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、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	兵庫太子 - 1	②時点修正	[99.8] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [75.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,600	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 -4.0 交通 -8.0 環境 -16.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	56,400 円/㎡															
(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	[99.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [83.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	74,400	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 -8.0 環境 -11.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	62,300 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		73,500 円/㎡						③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口はほぼ横ばいだが、小規模住宅開発が盛んで、若年の世帯が増え、住宅需要が比較的強い状態が続いている。			
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-							[地域要因] 網干駅北側の整備計画があり、また周辺で街路整備計画が進捗している。			
	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	+0.7%	半年間	%												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 太子 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,200 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, (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 site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 太子 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,200 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, (7) 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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 横山不動産鑑定事務所. Includes details for 太子 (県) and 兵庫第7分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,800 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
太子（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 横山重紀 印

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	74,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		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	揖保郡太子町東保字木森3 3 6番4				②地積 (㎡)	1,653	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	準住居 (60,200) (その他) (60,190)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 160 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	太子町立地適正化計画都市機能誘導区域居住誘導区域	街路	1.5 m 国道	交通施設	J R 網干駅 北 3km	法令規制	準住居 (60,190)				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られないが、背後地における小規模宅地開発が活発なことから、繁華性は現状維持されるものと予測する。																
(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	74,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法	収益価格	32,900 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を中心に近隣市町も含む商業地域の圏域と判定した。需要者の中心は、販売・サービス業等の事業者が中心となる。圏内においては、店舗立地は旧来の商店街より幹線道路沿いが選好されるケースが増加しているが、定期借地権が活用される場合が多く、土地需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等が多様であり、画一的な市場が形成されておらず、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	幹線道路沿いの路線商業地域であるが、地積が大きく投資採算性の観点から収益価格は低位に求められ、その精度は低い。当概地域では取引価格の水準が指標となり、意思決定されることが一般的である。従って、本件では、比準価格を採用して、収益価格は参考に留めるものとし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫太子 5-1	②時点修正	[98.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [90.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,200	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 -1.0 交通 +2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	68,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	赤穂（県） 5-1	②時点修正	[98.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [103.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	74,300	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 +1.0 交通 +7.0 環境 -6.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	78,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は概ね横ばい傾向で推移し、路線型商業地の競争が激しくなっており、小売業者等にとっては厳しい状況が続いている。 [地域要因] 幹線道路沿いの商業地域で、周辺で小規模住宅開発が活発であり、将来的には収益性の向上が期待される。 [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	-1.1 %	半年間	%														