

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
(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)		
	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 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 交通 J R 網干駅 北西 540m	法令 1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	J R 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	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 -4.0
	兵庫太子 - 1	[ 99.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 75.7 ]	[ 100 ] 100	73,600	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	交通 -8.0 環境 -16.0 行政 +2.0 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 0.0
	たつの (県) - 3	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 83.5 ]	[ 100 ] 100	74,400	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -8.0 環境 -11.0 行政 +2.0 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。							
	継続 新規 前年標準価格 73,500 円/㎡	④変動状況		[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。							
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	⑤変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	-	⑥変動状況									
公示価格	円/㎡	⑦変動状況									
②変動率	年間 +0.7%	半年間	%								

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
太子（県） - 2	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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	揖保郡太子町東出字平岩3番33				②地積 (㎡)	172	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						
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m町道	水道 下水	J R 網干 3.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 30m、南 60m、北 180m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡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	基準方位北 6m町道	交通施設	J R 網干駅 北東方 3.6km	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地域として成熟しており、今後も当面の間現状のまま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	62,200 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を中心にその隣接市の住宅地域である。需要者は圏内の居住者を中心で、圏外からの転入者は少ない。中古物件の売買や周辺部にミニ開発の新規分譲地が見られる地域であり、需給関係は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、住み替え層向け等には高額な物件も見られるが、土地で800万円～1,500万円程度、新築の戸建物件で2,300万円～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が多く自用目的の取引を中心とする地域であり、賃貸市場は未成熟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、さらに付近標準地並び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	■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 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 -3.0 交通 0.0 環境 -17.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	兵庫太子 - 3	[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 81.3 ]	[ 103.0 ] 100	62,200					
	公示価格	49,300 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	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 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 +2.0 環境 -1.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	たつの (県) - 3	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 103.0 ]	100	62,100						
	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 太子町の人口推移は横ばいで高齢化率は低い。若年世帯の消費は堅調である。既存住宅の需要は依然として弱い。							
	前年標準価格 63,200 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -1.6%	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: 太子（県） -3 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 金子 修二 印

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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. 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, 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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 年標準価格.

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) 5-1, 兵庫県 兵庫第7分科会, 氏名 不動産鑑定士 横山重紀.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (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

Main evaluation table with 10 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.