

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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 太子 (県) - 1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8-10) comparative analysis.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 太子 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,300 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, (7) [令和4年1月] 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦.

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） - 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	7,380,000 円	1㎡当たりの価格	58,600 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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	揖保郡太子町馬場字樋ノ上305番6				②地積 (㎡)	126	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)								
	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 40m、西 70m、南 40m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	1 中専 (60, 150)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域として成熟しており、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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 不整形	+1.0 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,600 円/㎡			⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +3.0							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -6.0							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				標準化補正	画地 +1.0	地域要因	行政 0.0							
(6) 市場の特性	同一需給圏は太子町及びその隣接市の住宅地域である。主たる需要者は町内居住者である。圏外からの転入者は少ない。国道背後に広がる町内の住宅地域のうち、比較的古い住宅団地である。利便施設への接近性に優り、周辺の造成後宅地の取引も多く見られ、需給は良好である。需要の中心価格帯は、土地で700万円程度である。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用不動産を主体とする戸建住宅地域であり、又、画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格の試算は断念した。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 標準地番号	兵庫太子 - 1	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [95.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	56,200 円/㎡											標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +3.0	
(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	[101.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡											標準化補正	交通 0.0	地域要因	交通 +3.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	58,500 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因]	人口の減少は緩やかで、不動産市場は安定的である。分譲地は需給とも安定し、主要路線では新規出店も見られ商業地需要も堅調である。									
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-			[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。									
	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	+0.2%	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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for 太子 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,700 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) [令和4年1月] 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 太子（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 126,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,500 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 61,000 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 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) 規格外価格とした, (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.