

鑑定評価書（令和5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. Values include 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, 9,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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 5 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, 熊野不動産鑑定. Values include 太子 (県) -2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,700 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 56,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 5 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. Values include 太子(県) -3, 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, 7,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	4,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	揖保郡太子町吉福字秋沢274番52				②地積 (㎡)	152	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 20m、西 80m、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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 155 ㎡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 4.5m町道	交通施設	J R 網干駅西方 2.6km	法令規制	「調区」(60,200)			
(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	29,600 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	同一需給圏は概ね太子町及び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。古い住宅団地のため、新規分譲地が多く見られる町内にあつては、新興住宅地域との比較で選好性がやや劣る。都心部への接近性が良く宅地需要は安定化しつつある。需要の中心価格帯は、土地で450万円前後である。											
(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、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益価格は試算できなかった。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 +5.0 交通 -8.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	たつの -14	[98.9] 100	100 [100]	100 [102.4]	[103.0] 100	29,700					
(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 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,700円/㎡ 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] 地域要因に格別の変動はない。							
	②変動率		年間 -0.3%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
太子（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎
鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	揖保郡太子町東南宇後田347番5外				②地積 (㎡)	2,317	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 80 m、南 50 m、北 80 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 50.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.4 m 国道	交通施設	J R 網干駅北方 2.8 km	法令規制	準住居 (60,200)				
(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	86,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	44,000 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	同一需給圏は概ね太子町及び隣接市の商業地域である。需要者は地元で地縁を有する個人又は法人のほか、全国展開する企業も見られる。国道沿いに商業施設や事業所等が集積している町内屈指の商業地域で、国道背後では利便性の良さから住宅需給が活発で商圏人口は増加している。供給量が少なく、取引が表面化することも少ないが潜在需要は高い地域である。中心価格帯は、取引件数が少ないうえ事業用定期借地等の利用形態も多いことから見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資目的での新規供給物件はなく、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の収集が困難であったので収益価格の相対的な信頼性は劣るものと判断された。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	兵庫太子 5-1		[100] / 100	100 / [100]	100 / [75.7]	[100] / 100	85,600		交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	赤穂（県） 5-2	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	環境	0.0	地域要因	環境	-25.0
	前年指定基準地の価格	81,600 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [95.1]	[100] / 100	86,000		画地	0.0		行政	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	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 路線商業地域背後では活発な住宅供給が行われており、需要も安定的で、局所的ではあるが人口増加に伴う繁華性の向上が期待される。							
	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 円/㎡			[地域要因] 国道背後の住宅需給が活発で、商圏人口の増加を背景に商業地域への賑わいの広がりが期待され地価は強含みで推移している。							
	②変動率	年間 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									