

(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 76,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町全体の人口減少、高齢化の進行は緩やかである。分譲地は需給とも安定し、主要路線での商業地需要も堅調である。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 基準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	J R網干駅前周辺整備により茶の木踏切の陸橋化や周辺の道路整備等のインフラ整備が進捗中である。
						[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	%			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]	町全体の人口減少、高齢化の進行は緩やかである。分譲地は需給とも安定し、主要路線での商業地需要も堅調である。
	前年標準価格 73,000 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	+0.7%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
太子（県） - 3 宅地-1

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） - 3	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	7,450,000 円		1㎡当たりの価格	59,100 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	48,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 5 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		揖保郡太子町馬場字樋ノ上 3 0 5 番 6				②地積 (㎡)		126 ()	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		1 中専 (60, 150) (その他)			
	不整形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.5m町道	水道 下水	J R 網干 4km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 40 m、北 70 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 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	特にない		街路	基準方位北 4.5 m町道	交通施設	J R 網干駅北西方 4km	法令規制	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		59,100 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周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内居住者で、圏外からの転入者は少ない。町内の国道背後に広がる住宅地域のうち比較的古い住宅団地で、スーパー等の利便施設への接近性は比較的優れており、周辺ではミニ開発による宅地分譲も活発であり需給は安定している。需要の中心価格帯は、土地で 7 0 0 ～ 8 0 0 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		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を標準に、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 兵庫太子 - 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 +1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 69,900 円／㎡	[102.6] 100	100 [100]	100 [122.8]	[101.0] 100	59,000					
(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	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 +3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 68,000 円／㎡	[102.9] 100	100 [100]	100 [119.9]	[101.0] 100	58,900					
(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 59,100 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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。				
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		周辺でのミニ開発が増えている。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

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） - 4		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		4,530,000 円			1㎡当たりの価格			29,800 円／㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 5 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		揖保郡太子町吉福字秋沢 2 7 4 番 5 2					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)								
	1:1		住宅 L S 2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南4.5m町道		水道 ガス 下水		J R 網干 2.6km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 20 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 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. 5 m 町道		交通施設		J R 網干駅西方 2.6km		法令規制		「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		旧住宅地造成事業法により開発された町縁辺部に位置する住宅団地で、地域要因に格別の変動はないが、比較的低廉な中古住宅需要が高まりを見せており、需要がやや強んでいる。																		
(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			29,800 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周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内居住者で、圏外からの転入者は少ない。調整区域内にある古い住宅団地のため、新規の宅地分譲が多く見られる町内にあっては選好性が劣るが、一部の低廉な中古住宅を希望する需要者が古家付で購入する傾向がある。需要の中心価格帯は、土地で4 5 0 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		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、戸建住宅用に開発された住宅団地内に位置し、民間の賃貸住宅が見出せず、賃貸市場が成立していないため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を標準に、標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) 公示価格	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	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 +5. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 たつの - 14		[99. 9] 100		100 [100]		100 [101. 4]		[103. 0] 100		29,800										
(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	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] 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。													
	前年標準価格 29,600 円／㎡							[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、地域において中古住宅需要がやや増えつつある。													
	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 ☐ 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 +0. 7 %		半年間 %																	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等						②地積 (㎡)		2,108 ()		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)			
	1:1		店舗 S 2		国道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域		北14m国道、三方路		水道 下水		J R 網干 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 85 m、西 25 m、南 50 m、北 0 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 45.0 m、 奥行 約 45.0 m、 規模 2,000 ㎡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 1 4 m国道		交通施設		J R 網干駅北方 2.8km		法令規制		準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		国道 1 7 9 号沿いは町内屈指の路線商業地域であり特に鰯車交差点周辺での纏まった画地に対する需要は高く利便性の良さから背後人口は増加しており、特に若年人口増加の影響を受けた商業収益性の向上が窺われる。													
(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		三方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		89,500 円／㎡										
		収益還元法		収益価格		57,000 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周辺市町の商業地域である。需要者は地元へ地縁を有する個人や法人のほか、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した。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。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号		兵庫太子 5-1		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 -1.0		
	公示価格		68,400 円／㎡		$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	90,000		交通 0.0	交通 +1.0				
(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	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格		82,200 円／㎡		$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	$\frac{[100]}{100}$	89,300		交通 0.0	交通 +6.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 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。							
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 %	半年間 %												