

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		掛保郡太子町糸井字前田 2 5 5 番 3				②地積 (㎡)		130 ()		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 低専 (50, 100) (その他) 居住誘導区域内				
	1.5:1	住宅 W 2	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	J R 網干 540m						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 10 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 14.0 m、 奥行 約 9.5 m、 規模 130 ㎡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 6 m 町道	交通施設	J R 網干駅北西 540m	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟している。駅徒歩圏であり、周辺では土地区画整理事業と道路整備等が進捗中でさらなる利便性の向上が期待されており、地価は安定的に推移している。										
(3) 最も有効使用の判定		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		77,000 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周辺市の住宅地域である。需要者は主に圏内の居住者であり、圏外からの転入も認められる。駅徒歩圏の県道背後の住宅地域であり、周辺では土地区画整理事業、道路整備等が行われており、また、県道沿いでは店舗等の出店も見られ、さらなる利便性の向上が期待される。住宅需要は堅調に推移しており、需要の中心となる価格帯は 4 0 坪程度の土地で 1, 0 0 0 万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地周辺は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅の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。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、付近標準地、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	標準地番号 兵庫太子 - 1							街路 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 -14.0 行政 0.0 その他 0.0			
公示価格 58,500 円／㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	76,600						
(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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	たつの (県) - 3							街路 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
前年指定基準地の価格 70,000 円／㎡		$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	76,800						
(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 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因] 人口は緩やかに減少し、人口減少率、高齢化率は県平均よりも低い。住宅需要は安定しており、不動産市場は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 76,500 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特に変動はない。網干駅周辺や中心部の利便性の高いエリアを中心に需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。							
	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				[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所在地及び地番並びに「住居表示」等		掛保郡太子町東保字神田 1 7 0 番 1 5				②地積 (㎡)		132 ()		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) 居住誘導区域内			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ幹線道路裏手の住宅地域		北6m町道	水道 ガス 下水	J R 網干 2.9km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 40 m、南 40 m、北 0 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 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	J R 網干駅北 2.9km		法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		国道背後において、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変動はないことから、今後も現状を維持すると予測する。利便性に優るため選好性は強く、地価は安定的に推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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周辺市の住宅地域である。需要者は主に圏内の居住者であり、圏外からの転入も認められる。商業施設、店舗等が連担する国道背後の新興住宅地域であり、周辺では小規模開発による継続的な供給がある。利便性の高さに加えて、住環境も概ね良好であることから、住宅地としての選好性は強く、住宅需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は4 0 坪程度の土地で1, 0 0 0 万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地周辺は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、敷地規模が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため収益還元法の適用は断念した。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、付近標準地、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 兵庫太子 - 2							公示価格 70,900 円/㎡	交通 0.0	交通 -1.0		
								環境 0.0	環境 -2.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	たつの (県) - 3							交通 0.0	交通 +1.0			
								環境 0.0	環境 -5.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 変 動 状 況 形成要因の		[一般的要因] 人口は緩やかに減少し、人口減少率、高齢化率は県平均よりも低い。住宅需要は安定しており、不動産市場は概ね堅調に推移している。						
	前年標準価格 73,500 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[地域要因] 地域要因に特に変動はない。網干駅周辺や中心部の利便性の高いエリアを中心に需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。								
	標準地番号 公示価格			[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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	47,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(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) 公示価格を標準とした	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 +3.0	
	標準地番号 兵庫太子 - 2							交通 0.0	交通 +1.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 70,900 円／㎡	[100.7] 100	100 [100]	100 [121.7]	[101.0] 100	59,300	⑦内訳	環境 0.0	環境 +17.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 +3.0	
	たつの (県) - 3							交通 0.0	交通 +3.0			
	前年指定基準地の価格 70,000 円／㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [120.9]	[101.0] 100	59,000		環境 0.0	環境 +14.0			
								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 ☒ 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 59,100 円／㎡					[地域要因]		周辺でのミニ開発が継続的にみられるが、金利上昇や建築コストの増加などにより売れ行きが悪化が懸念される。				
	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					[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 0.0 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	--

(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 前年標準価格 29,800 円/㎡			③ 価格形成要因の變動状況	[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。
	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]	地域要因に格別の変動はなく、地域において中古住宅需要がやや増加したが、現在は落ち着きつつある。
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %		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 価格形成要因の變動状況	[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。
	前年標準価格 89,500 円/㎡					[地域要因]	国道背後の住宅需給が活発で、商圈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。
	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	+0.6 %	半年間	%		