別記様式第6

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

別記様式第6		鑑定評価	古書 (平成	30年	地価調査)		平成 太子(県)	30年 7月 一 1	6日 提出 宅地-1
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 73,500 円/㎡ 9,560,000 円 1㎡当たりの価格

	# 4	L = -
1	基本的	$\kappa_1 + \kappa_1$

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路 線	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	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	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番』 「住居表示」等		揖保郡	太子町糸	6井字前	前田 2	5 5番	3						②地積 (㎡)	(1	30	9ä	 卡令上の規	制等
地	3形	· · · · · · · · · · ·	④ 敷地	の利用の	 D現況	⑤周i 状況	 辺の土	地の利	用の	⑥接面	 道路σ	 D状況	!	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			 没との	(7-	1 低専 (50, 100) の他)	
		1.5:1	住宅 W2			一般作等がり域	- 主宅、 見られ	共同住る住宅	宅地	北6m町	道)	水道 ガス 下水	JR網- 600m	Ŧ				V2 ⊞7	
(2)	①範	i囲	東	80 m、	西	10 m,	南	50 m	、北	2	0 m	②標	準的	使用	戸建住年	芒地				-	
近際	3標		/	間口	約	14.0	m,	奥行	約	9.	5 m.	、規	規模	ı	130	m和	程度、	形状	ほぼ		
近隣地域	④ 批	地域的特性	特記	特にな	よい			街		上準方位 1町道	北	6	交通		網干駅			法令	1 (低専(50,1	00)
以			事項					路	111	旧ル			施設	北四	600m			規制			
		2域要因の 子来予測	JR山阪と予測で)始発駅	,徒歩圏		し、	周辺	では小丼	 規模の	宅地	開発	が見ら	れ、利便	更性の)良い	良好な	街並み	を形成する	3もの
			戸建住写	宅地										対象基 個別的		方位	立				0.0
(5) 銀 <i>0</i>	監定評 の適用	「価の手法]		例比較為		準価格				73, 50	0 円/	_		旧りかっちょう	X L						
		,	収益還		-	益価格						∕ m [*]									
			原価法開発法			算価格						∕ m [*]									
> _				発法に						∕ m ²								. =			
(6) 	市場の		京阪神る産取引に	方面へ直 は需給共	直結して もに比較	いるこ	ドその近接市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居 いること等から、姫路市や神戸方面等のベッドタウン 対安定している。価格帯は土地で900万~1,50 いのが需要の中心である。 い見られるが、節税目的で投資採算性に乏しいものが								として模	り鉛数	てお	り、新	興住宅	地域に係る	る不動
部 理	・検証	E及び鑑定 頁の決定の	は低層共 域と言v 旺盛であ 、指定基	ヽ難く、 ゟり、豊	有効な :富に収	:資料も !集され	ͻ収集で ιた取引	ごきな 事例	かった7 より求る	ため、 められ	収益値た比	価格 準価	は求め i格は精	得なかっ 度が高レ	ごであった。 いもの	うる。 一方 つと判	収益性 、低金 断した	によっ 利を背 。よっ	て価格が刑 景に住宅記 て、比準値	杉成さ 特要は 西格を	
(8)	- д - д	① 【代表標	準地	標準	_	時点		票準化	_		⑤個別			対象基準)規準価	地 (7)	標準			0.0 地	街路	-5. 0
公示	規格を	標準地番号	兵庫太	·z	- 1	修正	*	浦正	1	因の比 較	要因 比較	-	v.	ノ規华加 (円/r	- 년	標準化補			0.0 域 0.0 因	交通 環境	-10. 0 -13. 0
個に	ا -		大平人		1		+		+	·X				(11)	117	歪	-		1.0	行政	+2. 0
	٥		56, 700	円/n	-	99. 6 100	- -	01.0	_	100 75. 9	100			73,	700		行 その	他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 垖 +	h	① 指定基準	地番号		2	時点		票準化			⑤個別		⑥対 σ	対象基準)比準価	地	標準		路	0.0 0.0 0.0 0.0 因	街路	-2.0
定其	C	たっ	つの(県	.) –	2	修正	1	浦正	財	団の比 ♥	要因 比較	-	•	アンシー III (円/r	囚	標準化補		通 境	0.0 要	交通 環境	-12. 0 -20. 0
指定基準地	負	A 15					_		-					(1.2)	,	Ϊ́			-3. 0	行政	0.0
IU B	·J	前年指定基		価格 円/n	.	98. 1	- -	03.0	[[100 69. 0	100			73,			その	他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10)		①-1対象基準	^{集地} の検 新規						[一般	设的要因										小規模な信 い状態が終	
(10) 対 1	ξら	前年標準価村		-	500円/	∕m³		③ 価 変			<i>\</i> \	る。									
象基準 4	年票隼画各等か	点) である場	易合の検	討		1										域西方	で街路整備				
地の制力	うり	□ 代表標準標準 根準地番号 公示価格		ႍ標準均	巴	'				[個別的要因] 個別的要因に変動は					はない。						
	ţ	②変動率 :	年間	0.0%	半年間		%	1													

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

				•	· · .		太子 (県)	- 2	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) 田中不動産	産鑑定			
太子 (県)	- 2	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士	田中計機			印
鑑定評価額			10,900,000 円	1 ㎡当	たりの価格			63, 200	円/mឺ
1 基本的事項									

	# + 6	小事項				10	,,,,,,	•• .			, •,	іш ін								, 200 1	12 111
				亚子 20年 71	3 1 11	/ A \ ASF =	5 = 1 / ∓			₩.	00/T	. 70	0.11	(6)	Γī	Z成 30年	1月]		5	1,000 F	∃∕m [°]
(1)	価格問	F.R.		平成 30年 7月	1 1 日	(4) 鑑え	を評価を	1		平成:	30年	- 7月	3日	路線		参照 30年				<u>1,000 1</u> 倍	
(2)	実地訓	間査日	<u> 3</u>	平成 30年 7月	1日	(5) 価村	各の種类	頁		正常価格	3			価		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定語	平価の条件	更地	としての鑑定	評価																
2	鑑定記	平価額の決定	の理由の	の要旨									1								-
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		揖保郡太子	町東出字	平岩 3	番33							②地 (m	_	(72)	9法名	予上の規	制等
地	3形	状	④ 敷地	の利用の現況	兄 ⑤周 状況		地の利	用の	⑥接面	道路の	伏況	処	供給 上理施 と状況	_		な交通施記 D状況	役との		(その	1 低専 (50, 100) 他)	
		1:1	住宅 LS2	;		模一般 台の住	住宅が宅地域	多	南6m町	道			道水	J R; 3. 7ki		:			, ,	,	
(2)	①範	囲	東	150 m、西	30 m.	南	60 m	、北	17	70 m	2)標	準的	使用	戸建作	主宅	地		•			
近	3標	準的画地の刑	彡 状等	間口 約	13. 0	m,	奥行	約	13.	0 m.	規	模		1	70	㎡程度、	形状	ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない			街	基町	準方位 道	北6 n	n 3	交通	JR 北東	網干馬 3.7k	尺 m		法令	対象基準地と「			同じ
			事項				路				方	 色設	12/14				規制				
		域要因の 来予測	当該地	域は戸建住宅	E地域とし	て成熟	りしてお	sり、<	今後も	当面の間	現	犬の言	まま推	移する	3 t	のと予測	する。				
(3) 揖	是有効	使用の判定	戸建住	宅地										を 基準地の							+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格	Š		63, 200 円/㎡					別的	要因							
0)適用		収益還	显元法	収益価格	<u>\$</u>			/												
			原価法	.	積算価格	\$			/ 円/m [*]												
			開発法	.	開発法に	よる個	格		/	/ 円/m [*]											
(6) त	市場の	特性	一部中の中心	給圏は太子町 古物件の売買 となる価格帯 件で2,30	【や周辺部 は、住み	『にミニ ⊁替え層	-開発の 向け等	新規: [には]	分譲地 高額な	が見られ 物件も見	ιるt	地域で	であり	、需約	合関	係は概ね	安定的	に推	퇃し	ている。	需要
福田	·検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	の中心となる価格帯は、任戸建物件で2,300万円 当該地域は中規模一般任等 め収益価格は求め得なかれることが一般的である。 した。			・般住字が多い住字地域で			り、付 は自用 格を採	、付近におい 自用目的の取 を採用し、指		賃貸信 が大当 基準地	主宅等 半であ 也等と	等の収益物 あり、取引 との検討を		件はなく 価格の水 踏まえ、	賃貸市 準が指 鑑定評	場は 標と 価額	t成熟 :なり fを上	していた 、価格? 記の通!	ないた 決定さ り決定
(8) 小 #	日本	① □代表標	準地	標準地	2時 点		票準化		地域要	⑤個別的		6 対	象基準 規準価	地版	7	標街		0.0	地域	街路	-3. 0
14.	北	標準地番号	兵庫太	大子 - 3	修正	. 神	甫正	巨較	団の比 ∜	要因(り		究辛祉 (円╱r	ที่)	⑦ 内 訳	16		0.0	域要因	交通 環境	0. 0 -18. 0
脳格を	-	. = != !!·	/ \/ - /		-	7	100	-		_	7	•	/ 1	/		罡 画		0. 0	15-31	行政	+2. 0
7	-		49, 700	円/mឺ	100		100]		100 31.1	100)]		62,	900		行 その		0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2時 点	3村	標準化	4地	域要	⑤個別的	内	6対	象基準	地	(T)	標街	路	0.0	地	街路	-2.0
指定基	9) 指 か は か に たつの (県)				修正	. *	甫正	因 較	の比 	要因(比較	D		比準位 (円/1	i格 ni)	⑦ 内 訳	16		0. 0 0. 0	安	交通 環境	+4. 0 -18. 0
準 和 地 言	英 対	前年指定基	基準地の)価格	[98.1		100		100	[103.0]		co.	000			_	-3. 0 0. 0		行政 その他	0. 0 0. 0
		①-1対象基準		一円/m [*]	100	[1	03.0]		33.6] 的更因	100	ľΦ	Д П <i>1</i> -		800 構げい	/佰	その 向で 喜		0.0	市但	全体の数	か値 ト
(10)		■継続	新規		り低し						町の人口は概ね横ばい傾向で、高齢化率は兵庫県全体の数値よ 低いものの、依然として経済情勢は弱い状態が続いている。										
対象基準地の	手票 単面各等 か	点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	也点(代表標準					五 変					一般的星	要因の						
前力)\	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	-2.0 % 半:	円/r 年間	- ท์ 	め	[個別的要因] 個別的要因に変動は					はない	,°							

②変動率

年間 -1.2% 半年間

%

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出 太子(県) -3 **宇地-1**

						太十 (県)	– 3	七地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)田中不動産鑑定			
大子 (風)	-3	丘庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機			FΠ

	į	太子(県)		- 3	兵庫	[県	第	7分科	会	氏	名	不動	産鑑り	定士	田中	計機						印
	2評価						7,	, 530, 0	00 円	1	㎡当 <i>t</i> :	こりσ	価格	·						5	9,800 P	∃∕mื
1	基本的	内事項													(2)							
(1)	価格問	寺点	<u> 1</u>	☑成 30年	7月 1	日 ((4) 鑑定	評価₽	3		平成	₹ 304	手 7月	3日	路	[平成 路線個]	4	18,000 F	
(2)	実地誌	周査日	<u> </u>	^Z 成 30年	7月 1	日 ((5) 価格	め 種類	Ą	ī	正常価	格			線。		率種別				1:	1
		平価の条件		としての	鑑定評価	西																
	鑑定記	平価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基準地	O	在及び地番1 住居表示」等		揖保郡太	(子町馬	揚字樋	通ノ上3	3 0 5 看	番6						②地積 (㎡)	(1	26)	9法 [·]	令上の規	制等
吧	3形	状	④敷地 (の利用の	現況	⑤周辺 状況	型の土地	也の利用	用の	⑥接面	i道路(の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	要な交 fの状		没との		(その	1 中専 (60, 150)	
		不整形 1:1.5	住宅 W2					一般住等主宅地域		東4.5m	n町道		7.	水道 下水	JR網 3.8km	干				(~0	グ他)	
(2)	(1)範	·囲	東	40 m、世	5 6	50 m、 ī		40 m.	. dk.	6	60 m	②桿	■ 連進的]使用	戸建住	字地						
		 準的画地の⊞		間口		10.0 r					0 m	0	規模	,,,,,,	, . – . –	m [*] 稻	度、	形	状ぽ	ぼ長	方形	
近隣地域		域的特性	特記	特にな				街	基	準方位	北4	1	交通	J R	網干駅			法令			基準地と	同じ
域	•	TI () (1 4 %	事項						51	m 町	坦			北西	3.8km				1			
						路	1				施設	1				規制	刊					
		域要因の 来予測	当該地域	或は戸建	住宅地均	或とし、	て成熟	してお	り、4	今後も	当面の	間現	状の	まま推	移する	ものと		する 。	>			+1.0
(3) 聶	員有効	使用の判定	戸建住写	芒地		11.366 700 16								対象基準	. –	不惠						0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	比準価格 59,					00 円	∕ m [*]] 1	個別的	安囚							
Ū	7 JES / 13	' -	収益還:	元法	収益	益価格				/	円	∕m²										
			原価法		積	算価格			/ 円/m²													
			開発法			発法に						∕ m [*]										
(6) 🕇	「場の		一部中記	与物件の	売買や原格帯は、	司辺部は 、住み	にミニ 替え層	開発の 向け等	新規には	分譲地 高額な	が見ら 物件も	っれる	地域	であり	、需給	関係に	t概ね	安定	的にキ	#移し	、者は少7 っている。 日程度、第	需要
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ないたと	か収益価 れること	格は求と	め得な	かった	・また	. 当	地域であり、付近 高該地域は自用目 比準価格を採用		目的	の取	引が大	半であ	り. 断	对研	格の	水進力	が指標	ミン なり.	価格
(8) 公示価	見価を	① □代表標標準地番号 公示価格	準地 兵庫太	■標準 均子 -	1	時 点修 正	_	準化	_	の比	⑤個別 要团 比朝	りの		象基準 規準価 (円/r	格内	補	交	路 通 境	0.0	域要	街路 交通 環境	+1. 0 +2. 0 -8. 0
	·:		56, 600	円/mi	. -	98. 9	T -	100	l —	100	[101			59,	600	正		地 政 他	0.0)	行政 その他	0. 0
(9) 垢 #	1\	① 指定基準	地番号			時点		準化	4地		⑤個別	-		象基準 比準価	地格⑦	標準		路 · · · ·		地域	街路	+1.0
指定基準地	と う り 余	たっ	の(県) - 2		修正	作用	证	較	の比	要因比較			(円/r		標準化補正	環	境	0. 0) 因	交通 環境	+4. 0
地言	र्ने	前年指定基		価格 円/mi	. -	98. 1		03.0]		100 6.5]	[101 10			59,	500			i地 ·政 ·他	+3. 0 0. 0 0. 0)	行政 その他	-2. 0 0. 0
(10)	F C	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	ļ.	500円/	′m²	·	3	[一般	的要因		低い	人口もの	は概ね の、依	横ばいん然とし	頃向て て経済	、高 情勢	齢化温は弱い	率は兵	も庫県 島が約	具全体の数 記いている	対値よ る。
対象基準地の前	上票集団各位	①-2基準地 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地	価 変					である ってレ	るが、 いる。	一般的望	要因の								
前が)/ 1	標準地番号	ζ			- 四/㎡		因の	[個別的要因] 個別的要因に変動に						はない。	はない。						

別記様式第6

②変動率

年間

-2.2% 半年間

%

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

							太子 (県)	- 4	宅地−I
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)	- 4	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			4 740 000 円	1 m ² 当	たりの価格			31 400	⊞ ∕ m²

		× 1 (NV)		1	六年小	^	/ ///	1 /3/11:	4	- П	1 393)/ ** . \$EEL \		1941	4 #	<i>γ</i> ια				Fla
鑑定	評価	額			_		4, 740	0,000	円 1	m³当た	こりの	O価格							31, 400	円/m²
1 :	基本的	内事項																		
(1)	西格明	寺点	平	成 30年 7	月 1日	(4) 鑑	定評	価日		平成	30年	丰 7月	3日	(6) 路 線		成 30年 泉価又は			1.1 1	円/m [*] 告
(2)	実地記	周査日	平月	成 30年 6月	月 12日	(5) 個	格の	種類		正常価	格			備		倍率種別	IJ			ı
(3)	濫定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑!	定評価															
	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨																
(1)		在及び地番s 住居表示」等		揖保郡太子	上町吉福宇	· 秋沢 2	274	番52						②地 (㎡)		1	51	9%	去令上の規	制等
基準地	③形			の利用の現	LID (E) E	ETT A	L +14 0	利用の	©±± ≠	道路の	7 JII 3		分供給			│ ○ ○交通施記	льл	,	「調区」	
地	3)112	11.	4) 敖地	ノノヤリハコ Uノ シ む	状況		L160)	イリハコリン	01安區	ルロ四へ	<i>/</i> /1///	-	D供加 D理施			文 遥 旭 記) 状 況	χ ω 0)		(60, 200)
												彭	设状況					(7	-の他)	
		4 - 4	住宅			\規模 <i>0</i>			南4.5	m町道		7	火道	JR網	胃干				10/	
		1:1	LS2		刀•矩	まち並る	か住毛	地攻					ブス	2.6km						
(2)	①範	囲	東	50 m、西	80 m	. 南	150) m、非	r. 15	50 m	②相	票準的	使用	戸建住	字:	掛				
		ー 準的画地の刑		間口約		m,		テ 約		.0 m		規模	,,,,	, , , , ,		 ㎡程度、	形状	正方	形	
近隣地域	④ 抽	域的特性	特記	特にない	ı				基準方位		4	交通		網干駅	Į		法令	「割	周区」(60, 2	200)
璵	٠. ت	, ,,,,,,,		 					эш	川坦			西 2	.6km						
			事項					路				施設	 				規制			
		域要因の 来予測		た古い住宅 予測する。	団地で、	新興住	宅地域	或に比~	べ、相対	的に選	经好性	が弱。	く、競	争力の	低	下から、	地価は	弱含み	基調で推	移する
(3) 最		使用の判定	戸建住宅									(4) 5	対象基	準地の	, ;	方位				+3.0
		価の手法		列比較法																
Ö.	適用	1111 07 1 724	収益還え		/ 円/㎡															
			原価法		根益価				/ 円/m [*]											
		•	開発法		開発法	による	価格	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,												
(6) 市	場の	特性	の新興信	主宅地域に	開発法による価格									からのi 要は弱i	転入はい。価	少ない。 格帯は土	中心部 地で 5			
部 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た。一方した。よ	5、比準価 よって比準	格は、代 価格を標	り、また賃貸市場は著 は、代替性の認められ 格を標準に、同一需給 額を決定した。			拝例より	例より試算したも		もので、市場		の取引	の	実熊を適	切に反	映して	いるもの	と判断
(8) #	3 / **	① 二代表標	準地	標準地	②時 #		標準		地域要	⑤個別			象基準 規準価	地	7)	標街		0.0 地	街路	+5.0
公示海	性格	標準地番号	たつ	Ø −14	修工	E	補正		因の比 較	要团比較			パギ ℡ (円/r	1 1	为 ! 尺 !	標準化補。環域		0.0 <mark>域</mark> 0.0 医	交通 環境	-4. 0 +13. 0
公示価格を	_		72 7			_					_		(1.1)			置 画		0.0	行政	0.0
<i>ا</i> ج	-	公示価格	34, 800	円/mឺ	[98. 4 100		100	_	100 113.9 1	103			31,	000		行: その:		0. 0	その他	0.0
(9)		 1) 指定基準 			②時 月	5 3	標準			⑤個別	川的	(6)\$ \	象基準	Étth	,				生 街路	
指定基準地	`	⊕ mæ≖+	С Д - 7		修 I	_	補正	_	因の比	要团			比準位	格	7) 内	標準化		地域要氏	交通	
基準	Š							Ē	較	比較	交		(円/r	ท์) 📱	1	補 塚		因	•	
地言	†	前年指定基	基準地の個	西格	[]	100		100]]					止 画: 行:			行政 その他	
				円/㎡	100	[] []	10						その	他			
(10)		①-1対象基準 ■継続	集地の検 □新規						般的要因]] 利 人	J便性 、口減	Eの良い 記少が約	ハ市内 売き、	中心部空家も	はは増	主宅取引 加傾向に	も多い;	が、郊 地価の	外では高い二極化が	齢化・ 進んで
(10) 対 年	ΕĠ	前年標準価格) 円 /mឺ		③ 価				いる。									
象 科基	農の	①-2基準地が 点)である場			表標準地等と同一地 格動[地]形 状					[地域要因] 成熟した古い住宅地 宅地域に需要が集ま				地域でまりが	, t	也域的に	変動要	因はな好性は	いが、新弱くかっ	しい住 ている
準 化	計	代表標準	-	標準地	(代表標準地等と同一地 形状 成況 要地					ر.	< \ 10A)	n Ji C Jet /	∨1 工1♀	100 / (A.)	~ ~~					
対象基準地の前	F N	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>		円/	– mi	図の	[個]	別的要因]] 個	別的	要因り	こ変動	はない	١,					

別記様式第6

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

太子(県) 5-1 宅地-1 基進地番号 提出先 所属分科会名 **業**老夕 横山不動産鑑定事務所

太子(県) 5 - 1丘庫県 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 1 ㎡当たりの価格 74,900 円/m² 124,000,000 円 1 基本的事項 63,000 円/m² 「平成 30年 1月] (1) 価格時点 平成 30年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 平成 30年 7月 3日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 平成 30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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 揖保郡太子町東保字木森336番4 ②地積 ⑨法令上の規制等 1,653 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 準住居 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南14m国道 店舗 店舗、営業所が建ち 並ぶ国道沿いの路線 商業地域 JR網干 水道 3km 1.2:1 S 1 下水 ①範囲 東 120 m、西 150 m、南 50 m、北 ②標準的使用 低層店舗地 40 m ③標準的画地の形状等 間口 約 28.0 m. 奥行 솼 35. 0 規模 1,000 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 m. 地 特にない 15m 国道 JR網干駅 北3km 準住居(60,190) 街 法令 4地域的特性 特記 交通 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 国道沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られないが、背後地における小規模宅地開発が活発なことから、繁華性は現状維持されるものと予測する。 ない (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 取引事例比較法 比準価格 (5)鑑定評価の手法 74, 900 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 原価法 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 一需給圏は太子町を中心に近隣市町も含む商業地域の圏域。需要者の中心は、販売・サービス業等の事業者が中心となる。 内においては、店舗立地は旧来の商店街より幹線道路沿いが選好されるケースが増加しているが、定期借地権が活用され 場合が多い。地域経済の低迷等を背景に土地需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等が 策であり、画一的な市場が形成されておらず、見出し難い。 (6)市場の特性 圏内においては、 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 当該地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、地積が大きく投資採算性の観点から収益価格は求め得なかった。また 取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。従って、比準価格を採用して、指定基準地等との検討 を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 0.0 抽 待路 0.0 ⑦内訳 の規準価格 域 交通 標準地番号 要因の 0.0 交诵 修正 補正 因の比 0.0 下化補 較 H 較 環境 0.0 環境 兵庫太子 5 - 1(円/m³) 因 -10.0ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 [98.9] 100 100 公示価格 100 その他 行政 0.0 0.076,600 [90.0] 69,700 ⊞/m^{*} 100 100 ٦ 100 その他 0.0(9)3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 0.0 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +3.0 內 化補 要因 赤穂(県) 5 - 1訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -4.0 正 画地 0.0 行政 +3.0 前年指定基準地の価格 [98.7] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.076,600 79,000 円/㎡ 100 100 1 [101.8] 100 その他 0.0人口は概ね横ばい傾向で推移し、経済は縮小傾 小売業者等にとっては厳しい状況が続いている。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 経済は縮小傾向にあることから 継続 新規 (3)

(10); 対象基準地の前 年標準価格等か らの

前年標準価格

公示価格

77,500 円/㎡ (代表標準地等と同一地

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討

代表標準地 標準地 標準地番号

②変動率 年間 -3.4% 半年間

幹線道路沿いの商業地域で、周辺で小規 将来的には収益性の向上が期待される。 周辺で小規模住宅開発が活発であり、 [地域要因]

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

変動状況 価

格形:

成要因(

ത

%

円/m²