

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (太子 (県) -1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 7), 業者名 (株式会社ミエコーカンテイ), 氏名 (金子 修二) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (59,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 25 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (揖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 (1 低専 (50, 100)), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅, 共同住宅等が見られる住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北 6m 町道), (7) 供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 網干 540m).

Table with 9 columns: (2) ① 範囲 (東 80m, 西 10m, 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 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 6m 町道, 交通施設: J R 網干駅北西方 540m, 法令規制: 1 低専 (50, 100)), (5) 地域要因の将来予測 (駅歩圏の既存住宅地域で、周辺では土地区画整理事業と一体の道路整備や J R と立体交差するバイパス整備等が進捗中で、更なる利便性の向上が期待される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 74,200 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。都市計画道路事業が進捗する県道背後の住宅地域で、姫路市境に位置し、駅への接近性に優る住宅地域である。近年、県道沿いの商業施設の参入や周辺の土地区画整理事業など、発展性が認められる住宅地域である。需給は良好である。需要の中心価格帯は、土地で 1, 0 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: 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還元法の適用は断念した。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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地: 兵庫太子 -1, 公示価格: 56,300 円/㎡), (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 [100/75.1], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 74,200, (7) 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因: 街路 -4.0, 交通 -8.0, 環境 -15.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: たつの (県) - 3, 前年指定基準地の価格: 62,100 円/㎡), (2) 時点修正 [100/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/83.7], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 74,200, (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 0.0, 交通 -8.0, 環境 -9.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討: 前年標準価格 74,100 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率: 年間 +0.1%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 人口は概ね横ばいに推移し、住環境や駅近の利便性が優る地域を中心に不動産市場は安定的である。コロナ禍の実感的な影響はない。; 地域要因: 地域要因に格別の変動はない。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和3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 (9,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,000 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3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性.

Table with 2 columns: (5) 地域要因の将来予測, (6) 最有効使用の判定.

Table with 4 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

鑑定評価書（令和3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 address details for 太子 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,500 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) 倍率.

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 comparison and adjustment factors.

鑑定評価書（令和3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 (4,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,900 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) 倍率.

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3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) 5-1, 兵庫県 兵庫第7, 氏名 田中千裕, 不動産鑑定士 田中千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (124,000,000 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 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (61,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Lowest use: 低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).