

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
猪名川（県） - 1	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純

鑑定評価額	8,890,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	川辺郡猪名川町つじが丘1丁目37番13				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,80) (その他) 地区計画等																	
	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																				
	1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6.3m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 4.4km																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 20m、北 0m				②標準的使用	戸建住宅地																			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡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 6.3m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅南 西方 4.4km	法令規制	1 低専(50,80) 地区計画等																	
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。周辺では新名神の開通や大型物流施設の開発などもあったが、大きな影響は見られない。																								
(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 0.0																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 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、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅又は日生中央駅を始点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者のほか、大阪府からの参入もみられる。周辺では新名神の開通や大型物流施設の開発などもあったが、大きな影響は見られず、需給は安定して推移しており、土地価格は横ばい傾向。土地は1,000~1,500万円、中古戸建住宅の総額は2,500万円までが取引の中心。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内において、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、規準価格との検討を踏まえ、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 標準地番号	猪名川 - 4	②時点修正	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [120.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	54,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡																								
(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 44,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は減少傾向で、社会増減も減少している。新設住宅着工戸数は減少傾向。令和3年1月に延床面積約38万㎡の物流施設が完成。																	
	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] 周辺では新名神の開通や大型物流施設の開発などもあったが、大きな影響は見られず、需給は安定して推移している。																	
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因] 北道路で選好性は普通である。競争力に変動はない。																					

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, 岡田不動産鑑定. Sub-rows for 猪名川（県） and 兵庫県 details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,500 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, [令和5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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所
猪名川（県） - 3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	51,800 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	川辺郡猪名川町若葉2丁目20番13				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)						
	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	(その他) 地区計画等								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡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 6m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅南 3.7km	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、今後も現状のまま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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,800 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	同一需給圏は猪名川町南部及び川西市北部の大規模ニュータウンである。需要者の属性は、猪名川町及び川西市の居住者で、大阪都心へ通勤する若年サラリーマン層などの一次取得者が過半を占める。都心へのアクセスに難があることは否めないが、閑静な環境に加え、大型商業施設もあって生活利便性に恵まれていることから一定の需要が回復しつつ、地価は底堅い動きをみせている。古家付土地（200㎡）で1、100万円程度が取引の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅用に開発された第1種低層住居専用地域内の土地であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益還元法は適用しなかった。取引は自用目的が中心で、市場参加者は周辺の取引価格を指標に意思決定を行うことに鑑み、鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を標準として上記の通り決定した。なお、付近の標準地と比較した規準価格との均衡性も保たれていると判断した。														
(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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	猪名川 - 4	公示価格	[101.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [104.0]	[101.0] / 100	51,500	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路	交通	環境	画地	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 町南部の住宅団地は値ごろ感から買い需要が増えている。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,700 円/㎡		<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] 大規模住宅団地として成熟しており、地域要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +2.2%	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	福西不動産鑑定事務所
猪名川（県） - 4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐

鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	川辺郡猪名川町島字中ノ町4番外				②地積 (㎡)	373	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 6 m町道		
	④地域的要因の将来予測	周辺に田畑が広がる農家集落地域であり、地域要因の変動はなく現状のまま推移すると予測する。地域住民の高齢化等により需要は弱く、地価は今後も下落傾向にあると判断する。				交通施設	能勢電鉄日生中央駅北西方 14km	法令規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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、猪名川町を中心に隣接する川西市、宝塚市、三田市等北部阪神の市街化調整区域内の農家集落地域である。取引市場の動向は、地元へ地縁のある需要者の取引が若干見られるものの、その数は非常に少ない。周辺の中古住宅の需要の中心は、数百万円から2千万円くらいのものが見られ、規模によりまちまちであるが、平均すれば500万円のものが多。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、農家集落内において自己使用が中心となり収益性には馴染まないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性を反映した試算価格であるが、猪名川町内の市街化調整区域内の事例と直接比準され、補正及び要因比較は適正に行われたものと思料する。よって、比準価格を標準とし、近傍地価公示標準地の価格との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 猪名川 - 5	公示価格 15,500 円/㎡	[98.8] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100] 100	14,200				
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 14,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 猪名川町北部の農村で生活利便性に劣る。高齢化の影響で人口は減少傾向である。					
	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 <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] 古くからの集落で地域要因に変動はない。 [個別的要因] 特筆すべき個別的要因はない。					
②変動率	年間	-2.1 %	半年間	%							

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, 福西不動産鑑定事務所. Includes details for 猪名川 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 福西理祐.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (54,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 88,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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5日), (6) 路線価 (71,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月12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 10 sections: (1) 基準地 (Location: 川辺郡猪名川町伏見台1丁目1番3, 形状: 不整形 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東 30m, 西 20m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (店舗), (4) 対象基準地の個別的要因 (二方路 不整形 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 90,000 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は猪名川町を中心として...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (町内に適切な商業地の事例はなく...), (8) 公示価格とした (公示価格 78,800 円/㎡, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, etc.), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 89,000 円/㎡, etc.).