

鑑定評価書（令和6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 (9,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,000 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6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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (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 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (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 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和6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 (9,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,400 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 details (形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 details (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10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					

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					
	④地域的要因	特記事項	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				
(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	53,000 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、300万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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	猪名川 - 4		[101.2] 100	100 [103.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	52,800					
(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							
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③価格変動要因の		[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。							
	前年標準価格	51,800 円/㎡	[] 100		[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。							
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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +2.3%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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. Includes details for 猪名川 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Farmhouse), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整 (Price Adjustments), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standards), (10) 前年標準価格 (Previous Year Standards).

鑑定評価書（令和6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, 106,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location (川辺郡猪名川町伏見台1丁目1番74), area (1,322 ㎡), and various valuation methods.