

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
猪名川（県） -1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 林 秀樹 印
鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	川辺郡猪名川町松尾台3丁目4番70				②地積 (㎡)	260	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 10 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 9 m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅 南西 900m	法令規制	1低専 (50,80)			
(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	58,000 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にあって、猪名川町及び川西市北部の圏域に存する住宅地域である。需要者の属性としては猪名川町及び川西市の居住者が大半を占める。中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。但し、同町内では、競合する新規分譲も比較的多く稍供給過剰な状況にあることや昨今の都心回帰傾向等も相俟って、地価は稍弱含みである。土地は1000~1500万円程度、新築戸建物件は2500~3500万円程度での取引が中心と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、収益価格を求めるための規範性を有する賃貸事例の収集が困難であること、また、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益価格の適用を断念した。よって標準地との比較検討を踏まえ、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	猪名川 -2		[ 99.2 ]	100	100	[ 101.0 ]	58,100	街路 0.0	交通 0.0	環境 -1.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。猪名川町の住宅地価は、供給圧力等も強く、未だ下落傾向にある。							
	前年標準価格 59,000 円/㎡	継続	[ ]		[地域要因] 中規模戸建住宅が多い住宅地域である。都市部へのアクセスが劣ること等から、需要は弱含みであり、地価は下落傾向にある。							
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		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地	標準地	[ ]										
標準地番号	-	[ ]										
公示価格 円/㎡		[ ]										
②変動率	年間 -1.7 %	半年間	%									

鑑定評価書（平成 28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, 神戸シティ鑑定舎. Row 1: 猪名川（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏. Row 2: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 40,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年指定基準地の価格 (Previous Year Price), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Standard Prices).

鑑定評価書（平成 28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. Row 1: 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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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, (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

鑑定評価書（平成 28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, 神戸シティ鑑定舎. Includes details for 猪名川 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,200 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) 路線価又は倍率, (8) 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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑤ and ⑦-⑩.

鑑定評価書（平成 28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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (56,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (91,500 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 73,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, (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 detailed analysis of location, area, and market conditions.