

鑑定評価書（令和4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 (8,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 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) 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4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 sub-rows for 猪名川（県） and 兵庫県.

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, (7) [令和4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 rows. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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, ⑤地域要因の将来予測. (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前年標準価格等か.

鑑定評価書（令和4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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,700 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4年1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 川辺郡猪名川町若葉2丁目20番13. (2) 範囲: 東 50m, 西 50m, 南 30m, 北 50m. (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 50,700 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. (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. (8) 公示価格とした: 猪名川 -4, 公示価格 52,800 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 50,100 円/㎡, 変動率 年間 +1.2%, 半年間 %.

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	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月7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44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	街路	6 m町道		
	④地域的特性	特記事項	特にない	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	14,500 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、農家集落地域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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 猪名川 - 5	公示価格 15,900 円/㎡	[98.5] 100	100 [102.0]	100 [105.1]	[100] 100	14,600				
(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		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。							
	前年標準価格 15,000 円/㎡			[地域要因] 古くからの集落で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			[個別的要因] 特筆すべき個別的要因はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-3.3 %	半年間	%						

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） 5-1	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	54,800,000 円		1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月7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	川辺郡猪名川町伏見台1丁目1番3				②地積 (㎡)	616	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)								
	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	能勢電鉄日生中央 130m	(その他) 地区計画等 (90,300)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 30m		②標準的使用	店舗												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ整形		④地域的特性	特記事項	街路	7m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅北 東方 130m	法令規制	近商 (90,300) 地区計画等						
	⑤地域要因の将来予測	大規模住宅団地の駅前商業ビルに中小規模の店舗が立地する近隣商業地域である。地域要因の変動はなく、当面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	店舗				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 不整形		+2.0 -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/㎡														
	収益還元法	収益価格	76,100 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、猪名川町を中心として、川西市・三田市等の近隣商業地域である。需要者の中心は、学習塾、物品販売店舗及び飲食店舗としての利用を目的とする中小法人及び自営業者を主とする。需給動向は、町内に大規模商業施設もあり、物販型のテナントは競争が激しいが、塾、クリニック等のサービス業は駅前好立地の故に一定の需要が認められる。商業地の地価は立地、規模等によりまちまちで取引の中心となる価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内に適切な商業地の事例はなく、川西市・三田市等の類似地域に存する取引事例と比較したが、比準価格は市場性を反映した妥当なものと思料する。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料を享受し難い地域性のため低位に試算された。近隣地域内の商業地の取引は自用目的が多い。従って、より信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、公示標準地からの規準価格との均衡性にも留意のうえ、対象基準地の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	川西 5-3	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [86.2]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	88,800	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 +3.0 交通 -10.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	78,800 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 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
	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 90,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 立地性に優れた駅前商業地に対しては学習塾、クリニック等の一定の需要がある。										
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-1.1%	半年間	%													