

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	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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	57,000 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及び川西市北部の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏域内居住者が大半を占める。都心回帰傾向の下、利便性の劣る郊外住宅地に対する選好性が高いとはいえず、また古くに開発された住宅団地において、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟って、需給環境は悪化しており地価は弱含みである。なお中古物件取引が主な地域であり土地取引に係る中心価格帯は把握し難いが、仮に基準地の規模では1500万円程度と思考される。																
(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地域において、居住の快適性等を重視した自用目的での取引が支配的である。従って仮に戸建賃貸が存在しても、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価格の適用を断念した。よって周辺類似地域に存する標準地との比較検討を踏まえ、市場の特性を反映し実証的に規範性を有する比準価格を以て、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	猪名川 -2	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [102.9]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,700	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 -2.0 交通 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	58,000 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,000 円/㎡		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。								
	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]				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。								
② 変動率	年間	-1.7 %	半年間	%	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 29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) -2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏.

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 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 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) 所在地, (2) 範囲, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (7) 公示価格, (8) 指定基準地からの検討, (9) 前年標準価格の検討, (10) 変動率.

鑑定評価書（平成 29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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (51,000 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) 路線価又は倍率.

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, (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.

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
猪名川（県） -4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	6,340,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	川辺郡猪名川町島字中ノ町4 4番外				②地積 (㎡)	373	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他)									
	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												
	台形 1.5:1	住宅 W2	県道背後に住宅、田等が見られる農家集落地域	北東6m町道	水道 下水	能勢電鉄日生中央 13.5km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 350 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	交通施設	能勢電鉄日生中央駅 北西 13.5km	法令規制	「調区」(60, 200)									
(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	17,000 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、猪名川町内及び三田市・川西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間の取引が若干見られるものの、その数はかなり少ない。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1,000万円を下回ってくる。																	
(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、農家集落地域内に位置するが、自己使用が中心となり収益性には馴染まないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、猪名川町を中心とする隣接市町の市街化調整区域内の事例から試算され、補修正及び要因比較は適正になされ、市場性を有する妥当なものと認められる。従って、地価公示標準地の価格との検討も踏まえ、比準価格をもって標記の鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	猪名川 10-5	② 時点修正	[99.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [105.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,800	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	
	公示価格	18,200 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 17,200 円/㎡		③ 価格形成要因の					[一般的な要因]	猪名川町北部は鉄道網がなく、利便性が悪い。利便性が重視される社会においては、高齢化や都心回帰の影響で人口は減少傾向にある。							
	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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 - 公示価格 円/㎡							[地域要因]	猪名川町北部の農家集落地域は地縁者が居住し、農林業や地元企業での労働者が多い。少子高齢化傾向が進み、人口は減少傾向にある。							
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %						[個別的要因]	特筆すべき個別的要因はない。								

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） 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

鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	72,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	(その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	店舗					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央 北東 130m	法令規制	近商 (90,300)		
(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	92,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	72,500 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 川西市等阪神北地域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、同業者間の競争が激しく、テナントの退店も目立ち需要は弱い。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	町内及び川西市に商業地の取引は少なく、同一需給圏内の混在地を含む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) 公示価格を規準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 0.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	川西 5-2				90,800					
(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
	前年指定基準地の価格	[] 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		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 市内北部の住宅団地は、都心回帰が主流となるなか、郊外への住み替え需要も若干見られるが、生活利便性重視の選別が行われている。							
	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			[地域要因] 地域要因に変動はないが、ニュータウンが成熟期で、町内の人口は減少に転じた。地方駅前の近隣商業地は商圏が狭く、商況が厳しい。							
	②変動率			年間	-0.5%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。			