

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 猪名川 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,300 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.

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, (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) 規格外価格とした, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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 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 南西方 4.1km	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。都心部への交通利便性に劣る郊外に位置し、需要は低調のまま推移している。									
(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	50,300 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。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が、都心へのアクセスに難があるため需要は低調で、地価は継続的に下落している。土地（200㎡）は1,000万円程度、新築建売住宅は2,800万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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	猪名川 -4	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [103.0]	[101.0] 100	50,300					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 都心回帰が主流となるなかにあつて、郊外の住宅団地は若年層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。							
	前年標準価格 50,500 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。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 猪名川（県）, 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, 6,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 正常価格, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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, (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

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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 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	能勢電鉄日生中央駅 北東方 130m	法令規制	近商 (90,300) 地区計画等		
(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	91,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	80,300 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、川西市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根強い需要が認められる。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	町内及び川西市に商業地の取引は少なく、同一需給圏内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 <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 +5.0 交通 +4.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 5-2	公示価格 137,000 円/㎡	[98.9 / 100]	100 / [100]	100 / [147.4]	[100 / 100]	91,900				
(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 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] 立地性に優れた土地に対する需要は堅調であるが、それ以外の商業地は低迷しており、二極化が顕著になっている。						
	前年標準価格 91,000 円/㎡	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] 昨年、近くにスーパーマルハチが開業した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									