

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					川辺郡猪名川町つつじが丘1丁目3番13		②地積 (㎡)	202 ()	⑨法令上の規制等	
	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		1 低専 (50, 80)		
	1:1.2	住宅 W 2		中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6.3m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 4.4km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 0 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 13.5 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 6.3 m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅南西方 4.4km	法令規制	1 低専 (50, 80) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となり、地価は上昇傾向。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 45,500 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、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅又は日生中央駅を始点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者のほか、大阪府からの参入もみられる。周辺では新名神の開通や大型物流施設の開発があったほか、比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となり、地価は上昇傾向。土地は1,000～1,500万円、中古戸建住宅の総額は2,500万円前後が取引の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内にあって、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、規準価格との検討を踏まえ、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価格	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 猪名川 -4							標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 56,800 円/㎡	[101.4 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 123.0]	[100 / 100]	45,500		環境 0.0		環境 +23.0	
								画地 +3.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 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	地域要因	街路
	-							標準化補正	交通		交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			
(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			③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は減少傾向、取引件数、新設住宅着工戸数は横ばいから微増傾向。新名神開通により町内や周辺で大型物流施設が進出。					
	前年標準価格 45,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[地域要因] 新名神の開通や大型物流施設が進出などに加え、建築費の上昇で比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となり、地価は上昇傾向。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡					[個別的要因] 北道路で選好性は普通である。競争力に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %								

(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4丁目3番45				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	
	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		1 低専 (50, 80)		
	1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が 区画整然と建ち並ぶ 住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 1. 8km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 25 m、西 25 m、南 20 m、北 30 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 14.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	能勢電鉄日生中央駅北 方 1. 8km	法令 規制	1 低専(50, 80) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となるも、利便性に劣るエリアは横ばい傾向。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		+3. 0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 46, 400 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、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅を起点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者が多い。日生ニュータウン内でも駅から遠いエリアで、建築費の上昇や働き方の変化などにより比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となるも、利便性に劣るエリアの地価は横ばい傾向。土地は1, 5 0 0万円前後、中古戸建住宅の総額は1, 5 0 0～2, 5 0 0万円前後が取引の中心。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内にあって、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた基準価格を採用して、規準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 規 準 と し た 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 猪名川 - 1	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 0.0 交通 +7.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 64, 000 円／㎡	[$\frac{101.5}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{144.5}$]	[$\frac{103.0}{100}$]	46, 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 46, 400 円／㎡			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 人口は減少傾向、取引件数、新設住宅着工戸数は横ばいから微増傾向。新名神開通により町内や周辺で大型物流施設が進出。					
	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] 地域要因に大きな変化はなく、建築費の上昇で比較的割安な住宅団地が需要の受け皿となるも、利便性に劣るエリアは横ばい傾向。					
					[個別的要因] 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。					
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %							

(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		
	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			1 低専 (50, 80)			
	1:1.2		住宅 W2		中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南西6m町道		水道 ガス 下水		能勢電鉄日生中央 3.7km			(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 6 m町道		交通施設		能勢電鉄日生中央駅南 西方 3.7km		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。														
(3) 最も有効使用の判定		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		54,300 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。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地価は底堅い動きをみせている。新築建売住宅で4,000万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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 0.0	
	標準地番号 猪名川 -4										(円/㎡) 54,200			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[101.2 / 100]		[100 / 103.0]		[100 / 104.0]		[101.0 / 100]		(円/㎡) 54,200			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況					[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 53,000 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 +2.5 % 半年間 %																

(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 (㎡)		454 ()		⑨法令上の規制等					
	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			「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域						
	1.2:1		住宅W 2		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14km									
(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 18.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形																	
	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方14km		法令規制		「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測		県道背後に住宅、田等が見られる農家集落地域であり、今後とも同様の周辺環境を維持するものと予測する。地価水準は下落傾向である。																	
(3) 最も有効使用の判定		農家住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		13, 800 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、隣接する市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁を有する個人や事業者で、他地域からは郊外暮らしを目的とした個人の需要も認められる。隣地の購入、親族間売買、資産保有を目的とするものが主で、調整区域の需要は弱く、取引数は低位で推移している。取引される価格帯はまちまちであるが、土地のみでも土地建物でも概ね総額で1, 0 0 0万円までが取引の中心。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内の住宅地域に所在し、賃貸住宅市場は未成熟で、経済的に賃貸事業が成立する地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は同一需給圏内から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって信頼性のある取引事例から試算された比準価格を標準とし、近傍地価公示標準地との検討を踏まえ、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 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 猪名川 - 5		公示価格 15, 000 円／㎡		[99.0 / 100] [100 / 102.0]		[100 / 106.0]		[100 / 100]		13, 700									
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向、取引件数、新設住宅着工戸数は横ばいから微増傾向。新名神開通により町内や周辺で大型物流施設が進出。												
	前年標準価格 14, 000 円／㎡							[地域要因] 県道背後に住宅、田等が見られる農家集落地域で、地域要因に変動はないが、調整区域の需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。												
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地							[個別的要因] 個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。												
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
②変動率		年間 -1.4 %		半年間 %																

(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74					②地積 (㎡)	1,322	⑨法令上の規制等					
	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			近商 (80,300)								
	1.5:1	店舗 S1		スーパー、コンビニ等がみられる郊外住宅団地内の商業地域	北東16.5m市道、北西側道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 370m			(その他) 地区計画等 (90,300)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m					②標準的使用	店舗										
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ整形																
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	16.5 m市道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅東方 370m	法令規制	近商(90,300) 地区計画等								
	⑤地域要因の将来予測	大規模住宅団地の最寄駅近くにスーパー、コンビニ等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) 最も有効使用の判定	店舗					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			82,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格			56,100 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、大手企業、地元業者等を主とする。需給動向は、町内の別の住宅団地内に大規模商業施設もあり、小売物販型のテナントは競争が厳しいが、コンビニ等の利便性指向型店舗、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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	川西 5-3		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/㎡)	81,100	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 -10.0 環境 +23.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	82,500 円/㎡		[101.5 / 100]		[100 / 103.0]		[100 / 105.2]		[105.0 / 100]								
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 立地性・希少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。										
	前年標準価格 80,000 円/㎡							[地域要因] 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																	
②変動率		年間	+1.3 %	半年間	%													