

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 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 204,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (3) 価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
川西（県） -2	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 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]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	川西市湯山台1丁目3番3				②地積 (㎡)	209	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 30 m、西 30 m、南 30 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 14.0 m、奥行 約 15.0 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 市道	交通施設	阪急川西能勢口 北西 3.6 km	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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 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	同一需給圏は川西市中北部の開発団地一帯。需要者は川西市の居住者が多いが阪神間の周辺市からの流入も認められる。昭和40年代に開発された古い住宅団地で居住者の高齢化が進んでおり、供給過剰気味である。買物施設等が少なく交通利便性も良くないため需要は弱く、地価は緩やかな下落傾向で推移している。土地は60坪程度の大きさで1,500万円前後、細分化した新築建売住宅では3,000万円以下の物件が需要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	近隣地域は自用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の開発住宅団地で、アパート等の賃貸物件は見当たらない。当該地域は個人住宅としての居住の快適性や利便性が重視され、収益を目的とした賃貸市場が成立していないため収益還元法は非適用とする。従って、現実の市場を反映し規範性の高い比準価格を標準に、公示標準地の価格との検討を踏まえ、指定基準地との均衡にも留意し、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -22		[ 99.1 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 75.7 ]	[ 100 ] 100	72,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） -15	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +25.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[ 94.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 132.6 ]	[ 100 ] 100	71,300					
(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価格変動要因の							
	前年標準価格		74,000 円/㎡		[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復基調にあるが、川西市の住宅地は中心部の利便性良好な地域を除き、地価の下落傾向が続いている。							
	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		[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、利便性の悪い郊外の開発団地は供給過多の状況にあり、地価は下落している。							
標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-2.7%	半年間	%							

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, D. A. 不動産鑑定所. Row 1: 川西（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 上田元嗣, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 161,000 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, [平成 29年 1月], 130,000 円/㎡, 倍率, 倍率種別, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 川西市南花屋敷4丁目126番「南花屋敷4-5-5」, ②地積 (㎡), 185, ⑨法令上の規制等, 2中専(60,200), (その他)(60,192), 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, 1:1, 住宅W2, 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域, 南4.8m市道, 水道ガス下水, JR川西池田680m

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 90m, 西 30m, 南 0m, 北 60m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 14.0m, 奥行 約 13.0m, 規模 180㎡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 4.8m市道, 交通施設, JR川西池田駅 西 680m, 法令規制, 2中専(60,192), ⑤地域要因の将来予測, 戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、周辺地域には共同住宅等もみられるものの、変化の少ない地域であり、当面現状を維持して推移していくものと予測する。地域及び需給の状況から、地価は当面安定的と予測する。

Table with 4 columns: (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 +3.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 161,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は川西市南部及び宝塚市南東部に位置するJR福知山線及び阪急宝塚線沿線の住宅地域である。需要者は川西市及び周辺市に居住する中間所得層が中心であり、大阪方面への通勤者が多い。駅徒歩圏かつ市中心市街寄りに位置し利便性が良好であるほか、環境面も比較的良好な既成住宅地域であり、概ね安定した需要が認められる。中心的価格帯は、土地で3000万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後～4500万円程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 周辺には賃貸共同住宅も存するものの、自用の戸建住宅を主とする地域であり、標準地の画地規模等から経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、収益還元法の適用を断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、本年1月1日時点の公示価格からの推移にも留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ①代表標準地 川西 -10, 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/㎡), 161,000, ⑦内訳, 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 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 161,000 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 川西 -10, 公示価格 161,000 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 0.0%, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 市の人口は微減傾向で高齢化が進んでいる。南部中心地周辺では住宅需要は概ね堅調であるが、以外の北部等の地域では弱含みである。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。駅徒歩圏にあり利便性を有する既成住宅地域で、根強い需要が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
川西（県） -4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	川西市向陽台2丁目3番38				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (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												
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄平野 1.3km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 60m、南 40m、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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡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 6m市道	交通施設	能勢電鉄平野駅 西 1.3km	法令規制	1低専(50,80)									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと思料する。地価は下落傾向で推移していくものと予測する。																
(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 +3.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 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	同一需給圏は対象不動産の属する川西市のうち能勢電鉄沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。最寄駅からやや距離がある等利便性に劣る地域であることから、需要は弱含みで推移しているものと思料する。土地は1,500万円前後、新築戸建は3,000万円前後が需要の中心と思われる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、自用の戸建住宅中心の住宅団地内に存し、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格を採用し、近傍公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	川西 -5	②時点修正	[ 98.8 ] 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 98.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,200	⑦内訳	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 +2.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	69,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） -12	②時点修正	[ 98.3 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 84.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	69,700	⑦内訳	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 -2.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	58,000 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 71,500 円/㎡		③ 価格変動要因の状況		[一般的要因] 市況に大きな変動はみられないが、地価の二極化傾向が顕著となっており、川西市中北部エリアの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	<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] 地域要因の大きな変動はないが、地価は弱含みの傾向にあるものと思われる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%													

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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body 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	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
川西（県） -6	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	川西市美園町478番「美園町10-13」				②地積 (㎡)	93	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200) (その他) (60, 180)							
	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										
	1:1.2	住宅 W2	小規模の一般住宅が密集する住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄網延橋 380m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 9.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 90 ㎡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、4.5m市道	交通施設	能勢電鉄網延橋駅 南西 380m	法令規制	2住居 (60, 180)							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が密集する既成住宅地域であり、周辺ではキセラ川西整備事業が進捗中であり、地域経済へのプラス要因になると予測され、地価水準は当面微増傾向で推移するものと予測する。														
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 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、阪急宝塚線並びに能勢電鉄妙見線沿線の概ね川西市中部のやや旧態依然とした既成住宅地域であることから、需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を有する需要者がその多くを占め、外部からの新規参入者は相対的に少ない。若年層を中心とした一次取得者層の実需が主流であるが、需給関係は比較的底堅く推移している。土地については30坪前後の画地では1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度が需要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、小規模一般住宅が密集する既成住宅地域であり、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、規準とした公的価格等との均衡性に留意しつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格としての	①代表標準地	標準地番号	川西 -15	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	133,000	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 -3.0 交通 +4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	145,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西(県) -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 / [ 120.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	133,000	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 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	161,000 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	継続	前年標準価格	132,000 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 %													
	③変動状況	<p>【一般的要因】 阪神間のベッドタウンである川西市の人口は微減傾向にあり、北部の住宅団地では需要に比し供給が多く、需給バランスを逸している。</p> <p>【地域要因】 周辺ではキセラ川西整備事業が進捗中であり、少なからず近隣地域にプラスの影響を与えるものと判断される。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>														

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, 岡田不動産鑑定. Row 1: 川西（県） -7, 兵庫県, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 岡田忠純 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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 29 年 1 月], 56,000 円/㎡, 倍率, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 川西市清和台西3丁目2番72, ②地積 (㎡), 196, 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

Table with 5 columns: (2) 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

Table with 4 columns: (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, ①取引事例比較法, ②比準価格, ③収益還元法, ④収益価格, ⑤原価法, ⑥積算価格, ⑦開発法, ⑧開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、川西市北部で川西能勢口駅からバス便の大規模郊外住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは都市部の事業所に通う川西市及び周辺市町の居住者である。北部地域の団地の中では比較的傾斜が緩やかで、バス便による市中心部へのアクセスが良い。地価は利便性に劣る街区から下落圧力があり、供給量の増加に伴い需給が緩む。土地は1,000から2,000万円前後、中古あるいはリフォーム後の戸建物件総額は3,000万円までが必要の中心。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域等は戸建住宅が主で、貸家は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、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、規準価格、指定基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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
川西（県） - 8	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 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]	78,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	川西市東多田3丁目359番3 「東多田3-10-5」				②地積 (㎡)	80	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)  (その他) (60,160)								
	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 50m、西 10m、南 0m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 14.0m、規模 80㎡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 4m市道	交通施設	能勢電鉄多田駅 南東方 390m	法令規制	2中専(60,160)								
(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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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、川西市北部で能勢電沿線の住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは都市部の事業所に通う川西市及び周辺市町の居住者である。多田駅徒歩圏の平坦な既存住宅地で、スッキリしない街路配置ながらも、利便性が良く、新規の分譲も活発である。地価水準は周辺傾斜地の下落影響を受けて、下落の傾向。土地は1,000~1,500万円、新築の戸建住宅は3,000万円前後が需要の中心。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートやマンションなど賃貸物件もみられるが、近隣地域等は戸建住宅が主で、敷地規模上経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないと判断されるため、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、指定基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 標準地番号	川西 - 24	②時点修正	[ 97.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 76.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	98,200	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 -3.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	75,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） - 12	②時点修正	[ 98.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 59.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	98,200	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 +3.0 交通 -12.0 環境 -32.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	58,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	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 100,000 円/㎡		③価格変動要因の											
	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/㎡		[一般的要因]		人口は微減で高齢化率は上昇しており、北部郊外の取引価格は下落基調で推移している。									
	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%	[地域要因]		平坦で利便性の良いところの需要は堅調も、北部全体で供給が多く、弱含みの傾向。									
						[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。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
川西（県） -9	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志 印

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 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] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	川西市鶯の森町261番 「鶯の森町13-18」				②地積 (㎡)	225	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 台形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5 m市道	交通施設	能勢電鉄鶯の森駅 西 360m	法令規制	1低専 (50,100)							
(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 台形	+1.0 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因											
	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、川西市中北部の丘陵部に古くに開発された住宅地域である。需要者の中心は、在阪企業等に勤務する給与所得者並びに自営業者を主とするが、最寄駅からは急な坂道を介してアプローチする高台の住宅地域に位置するため、周辺の住宅団地との競合や需給バランスなどから需給関係は弱含みで推移している。土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000~3,500万円程度が需要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、中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転動等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、規準とした公的価格等との均衡性に留意しつつ、実証的な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	①代表標準地 標準地番号	川西 -2	②時点修正	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 113.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,700	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 0.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	89,500 円/㎡														
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	川西(県) -15	②時点修正	[ 94.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 121.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	78,400	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +16.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	101,000 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 82,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである川西市の人口は微減傾向にあり、北部の住宅団地では需要に比し供給が多く、需給バランスを逸している。 [地域要因] 最寄駅から急勾配の坂道を登る古くからの高台の住宅地域にあって、需要は脆弱である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		年間 -4.8% 半年間 %								

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, D. A. 不動産鑑定所. Row 1: 川西（県） -10, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田元嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 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, [平成 29年 1月], 53,000 円/㎡, 倍率, 倍率種別, 正常価格

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows and columns. (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) 公示価格を標準とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③価格形成要因の状況.

鑑定評価書（平成 29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
川西（県） -11	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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 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]	44,000 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					

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	川西市けやき坂2丁目18番3				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 13.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位、北6m市道	交通施設	阪急川西能勢口 北西 6.7km	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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 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	同一需給圏は概ね川西市北部の大規模住宅団地で、需要者の属性は川西市を中心に阪神間各市に在住する若年サラリーマン層の一次取得者を中心とする。住環境は良好であるが、団地内に高校や大型商業店舗がないため周辺の住宅団地に比べて生活利便性及び選好性に劣る。近年は高齢化に伴い空家も多く、需給のアンバランスが認められる。取引の中心となる価格帯は、土地（200㎡）で1,200万円前後、新築建売住宅は3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地域で、最有効使用も戸建住宅地である。転勤等の特殊事情による貸家の賃貸がごく一部に見られるが、収益物件としての戸建住宅の取引需要はなく、土地価格はあくまで自用の戸建住宅の市場取引により形成されている。従って、鑑定評価額の決定にあたっては、市場性に基づく比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 0.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川西 -19	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 106.7 ]	[ 102.0 ] / 100	54,500						
(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		55,500 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		-							
	②変動率		年間	-1.8%	半年間	%						
		③価格変動要因		<p>【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。</p> <p>【地域要因】 地域要因に変動はないが、郊外立地のバス圏で生活利便性が劣るため需要は弱く、地価の下落傾向は継続している。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因の変動はない。</p>								

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
川西（県） -12	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	11,300,000 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]	46,000 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						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	川西市水明台2丁目2番31				②地積 (㎡)	198	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) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 40 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 16.0 m、規模 200 ㎡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 6 m市道	交通施設	能勢電鉄平野駅 北西 2.3km	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 0.0					
(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	同一需給圏は能勢電鉄沿線で概ね川西市内の圏域に存する住宅地域であり、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あつて、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟つて、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1100万円程度と見られる。										
(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地域にあつて、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。従つ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。よつて代表標準地の価格変動率を踏まえ、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	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 川西 -19					57,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	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/㎡							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	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 価格形成要因の	[一般的要因] 川西市内住宅地の地価は、中心部は概ね安定的であるが、反面利便性の劣る北部等は供給圧力が強いこと等もあつて下落傾向にある。					
	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		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 団地内の高齢化に加え、昨今の都心回帰傾向も相俟つて、利便性の劣る当該地域の地価は下落傾向にある。なお地域要因に変動はない。					
	標準地番号 川西 -19	公示価格 57,500 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 -0.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
川西（県） -13	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	川西市見野2丁目236番1「見野2-23-18」				②地積 (㎡)	123	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他) (60,160)
	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 30 m、西 30 m、南 25 m、北 20 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡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 4 m 市道	交通施設	能勢電鉄山下 南西 350m	法令規制	2住居 (60,160)
(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	79,000 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で概ね川西市北部の住宅地域の圏域。需要者は地元で地縁を持つ居住者が大半を占め外部からの流入は少ない。郊外の既成住宅地域であり、狭い範囲で一定の需要は認められるものの、周辺の大規模住宅団地で売り物件が増加している影響もあって、地価はやや弱含みで推移している。土地は基準地と同程度の大きさで1,000万円前後、新築建売住宅で2,500万円前後が需要の中心価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅徒歩圏で交通利便性も比較的良好な立地にあるものの、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域であり、収益物件としての取引需要は乏しい地域である。また、地積等から賃貸用共同住宅の建設も困難であることから収益還元法は非適用とする。従って、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、類似標準地との検討を踏まえ、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	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 +1.0
	標準地番号	川西 -14					79,100		交通 0.0	環境 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	川西（県） -12	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 +3.0
	前年指定基準地の価格	58,000 円/㎡					79,100		交通 0.0	環境 -19.0	行政 -3.0	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 価格変動要因の		[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復基調にあるが、川西市の住宅地は中心部の利便性良好な地域を除き、地価の下落傾向が続いている。							
	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		③ 価格変動要因の		[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、郊外立地で外部からの流入が少なく需要は限定的である。							
	②変動率		年間 -1.3%	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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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 address: 川西（県） -15, 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, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,500 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes dates: 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 平成 29年 6月 23日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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 (Individual 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 Justification), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
川西（県） -16	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	川西市黒川字田中2 2 1 番外				②地積 (㎡)	935	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) 県立公(普通)土砂災害区域								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 40.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 台形													
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	9 m 県道	交通施設	能勢電鉄妙見口 北方 2.3 km	法令規制	「調区」(60, 200) 県立公(普通)土砂災害区域						
(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	角地 0.0 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	15,000 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	同一需給圏は川西市を中心に、隣接する市町の市街化調整区域内の農家集落の住宅地域である。需要者の中心は、地元民など地縁性を有する個人や事業者で、他地域からは田舎暮らしを目的とした個人や、競売、任意売却による不動産業者の参入もみられる。周辺は菊炭の産地で、魅力ある里山としてのPRが活発だが、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2,000万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	近隣地域は農地に囲まれた在来の農家集落地域であり、自己所有建物を中心とし、賃貸事例は皆無であるため、収益価格は試算しない。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	①代表標準地 標準地番号	川西 -34	②時点修正	[ 97.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 140.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +18.0 環境 +31.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	21,700 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対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 15,500 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の 状況											
	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/㎡		[一般的要因] 人口は微減で高齢化率は上昇しており、北部郊外の取引価格は下落基調で推移している。 [地域要因] 市街化調整区域では新名神高速道路の整備事業に伴う取引が落ち着き、需要は低調である。 [個別的要因] 特にない。											
②変動率	年間	-3.2 %	半年間	%											

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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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.

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（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, 岡田不動産鑑定. Includes address details for 川西 (県) and 兵庫 県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (119,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 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.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (122,000 円/㎡) and announced price (119,000 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (161,000 円/㎡) and previous year's price (119,000 円/㎡).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons (general, regional, individual factors).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
川西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印
鑑定評価額	63,500,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 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]	220,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	川西市栄町736番7「栄町12-8」				②地積 (㎡)	231	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 100m、北 80m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 230㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北方 200m	法令規制	近商 (80,300)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	302,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	225,000 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、川西市及び隣接市町を中心とする阪神間の主要駅周辺に位置する商業地域である。需要者の中心はビル事業を営む地元不動産会社、物販、サービス店舗を営む法人事業者、商業デベロッパー等である。昨年秋に駅近大型店舗の閉店があったが、収益用不動産が増え、路線価よりかなり割高な売り出しもみられるなど地価動向は上昇傾向が続く。土地建物総額5億円までの取引が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所、店舗とも賃貸市場は十分に成熟しているものの、同一需給圏では相場観を重視する需要者が支配的であり、収益性を中心に意思決定するまでは至っていない。一方、比準価格は同一需給圏から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、規準価格、指定基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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +6.0 環境 -3.0 行政 +3.0 その他 0.0
	川西 5-4	[ 102.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.6 ]	[ 100 ] 100	276,000					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +4.0 行政 +10.0 その他 0.0
	宝塚（県） 5-4	[ 101.8 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 119.0 ]	[ 100 ] 100	275,000					
(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] 取引価格は南部エリアの商業地及び一部住宅地においてわずかに上昇または横ばい傾向。「キセラ川西」は開発工事が進行中。						
	前年標準価格 272,000 円/㎡		[地域要因] 川西能勢口駅周辺の商業地は、マンション戸数増加等で商況は堅調。収益用不動産投資も引き続き活発。		[個別的要因] 特にない。						
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		②変動率									
代表標準地 標準地		年間 +1.1%	半年間 %								
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									

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. Row 1: 川西（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 5日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 2日, 正常価格, 86,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 main rows: (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. Contains detailed text about land characteristics, usage, and valuation methods.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes sub-columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 内訳. Includes numerical data like 85,800 円/㎡, 103,000, 92,000 円/㎡, 104,000.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, 変動率, 変動状況. Includes text about the review of the previous year's standard price and the reasons for price changes.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
川西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印
鑑定評価額	40,000,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	川西市清和台西 4 丁目 1 番 7 外				②地積 (㎡)	437	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 150)		
	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	阪急川西能勢口 5.9km	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4 m 県道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北西 5.9km	法令規制	2 中専 (60, 150) 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	94,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	76,600 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の開発団地内の近隣商業地域をはじめ幹線道路沿い路線商業地域や商住混在地域一帯。需要者は地元へ地縁を有する中小事業者が大半であるが、一部チェーン展開する法人の支店も見られる。ニュータウンの衰退や大規模商業施設への顧客流出等で川西市中北部の事業用地の需要は強くないが、当該地区については需要の減少幅は比較的小さい。商業地は規模や取引事情により取引総額のばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに店舗等が建ち並ぶ開発団地内の商業地域である。賃貸店舗等の収益物件も一部見受けられるが賃料水準が低く、どちらかといえば自用目的の取引が多い地域で、収益目的の取引は少ない。試算にあたっては、現実の市場における取引事例により求められた比準価格の規範性がより高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、類似の公示標準地の価格との検討を踏まえて、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	85,800 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 90.1 ]	[ 100 ] / 100	91,800				
(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	円/㎡	[ ] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		92,000 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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		-		[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復基調にあるものの、川西市の商業地は、市内中心部を除き、北部郊外など下落傾向の続く地域が多い。				
	② 変動率		年間	-0.5 %	半年間	%	[地域要因] 郊外における事業用地の需要は弱いものの、当該地域には若年層顧客の増加等もあり、地価の下落幅は比較的小さい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				