

鑑定評価書 (令和 2 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, 勝沼不動産鑑定. Values include 川西 (県) - 1, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 212,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 170,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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（令和2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 address: 川西（県） - 2 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 林 秀樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） - 3	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	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	J R川西池田 680m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 10m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地											
	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	標準方位北 4.8m市道	交通施設	J R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	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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路するが、コロナ禍が地価に与える影響については今後注視していく必要がある。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	163,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	105,000 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、川西市及び隣接市のうち、J R、阪急電鉄沿線を中心とする住宅地域がその圏域と捉えられる。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。交通接近性及び利便性は概ね良好な住宅地域であり、安定的な住宅需要が認められる。画地規模により総額にはばらつきがあるが、土地は2,000万円から3,000万円程度、新築戸建は3,000万円半ばから4,000万円程度の価格帯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た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い。収益価格は収益性を反映する理論的な価格であるが、住宅地においては収益性よりも居住の快適性等を重視して価格形成がなされる傾向が強いことから当該価格の規範性は劣るものと思料する。よって、規範性等に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、近傍公示価格等との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	川西 - 10	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] / [100]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	163,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	162,000 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	標準地番号	川西 - 10	公示価格	163,000 円/㎡		②変動率	年間 +0.6%	半年間 0.0%			
(10) 対象基準地の前年標準価格等か				③価格形成要因の	<p>【一般的要因】 川西市の人口動向等は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響で経済情勢の先行きについては不透明な状況にある。</p> <p>【地域要因】 地域要因に目立った変動はない。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>													

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	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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) 地区計画等								
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 20m				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 15.0m、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) 地区計画等								
(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	67,000 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、住宅需要は弱含みで推移している。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こと等により収益還元法の適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 5	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [102.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	66,900	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	川西（県） - 12	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 / [83.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	67,400	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 -15.0 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	川西（県） - 12	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 / [83.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	67,400	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 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	55,300 円/㎡	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 / [83.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	67,400	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 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	68,000 円/㎡		③価格形成要因の		変動状況									
	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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	変動状況										
②変動率	年間	-1.5%	半年間	%	変動状況												
								【一般的要因】	川西市の人口動向等は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響で経済情勢の先行きについては不透明な状況にある。								
								【地域要因】	地域要因に目立った変動はない。								
								【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） - 5	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	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	川西市加茂2丁目194番3 「加茂2-9-4」				②地積 (㎡)	111	⑨法令上の規制等	1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											
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い古くからの住宅地域	南東4m県道	水道 ガス 下水	J R川西池田 1.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡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 4m県道	交通施設	J R川西池田駅 南西 1.1km	法令規制	1住居 (60,160)								
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、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が、コロナ禍が地価に与える影響については今後注視していく必要がある。															
(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	+2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 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、川西市及び隣接市のうち、J R、阪急電鉄沿線を中心とする住宅地域がその圏域と捉えられる。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。やや交通利便性に劣る地域であるが、周辺に日常利便施設が確保されている住宅地域であり、比較的安定的な住宅需要が認められる。土地は1,000万円台、新築戸建は2,000万円台後半～3,000万円台前半の価格帯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、収益還元法は対象地の地積が小さく、間口がやや狭いため、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 13	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 [94.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	120,000	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 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	114,000 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	[100.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [134.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	120,000	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 +1.0 交通 +5.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	162,000 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	□新規	前年標準価格		120,000 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	□標準地	標準地番号		-		[一般的要因] 川西市の人口動向等は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響で経済情勢の先行きについては不透明な状況にある。								
	公示価格				円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。								
②変動率		年間	0.0%	半年間	%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和2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 details for 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 岡田 忠純.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (135,000 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. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 2 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, 勝沼不動産鑑定. Values include 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 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, (7) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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	山陽不動産鑑定株式会社
川西（県） - 8	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	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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)			
	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) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 15m、南 20m、北 25m			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	特記すべき事項はない。	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	95,000 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中北部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。最寄駅等へのアクセスは概ね良好ではあるが、一方、旧来からの既存住宅地域にあって、周辺においては狭隘でかつ屈曲した道路や坂道も多く街路条件が良好とはいえないことなどから、地価はやや弱含みである。なお、取引に係る中心価格帯については、土地は700~1000万円程度、新築戸建物件では2500~3000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域内及び周辺地域では、画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実勢を反映した規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 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 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 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 - 24		[99.6] 100	100 [100]	100 [77.6]	[103.0] 100	95,200					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -11.0 環境 -34.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	川西（県） - 12	[98.6] 100	100 [100]	100 [58.7]	[103.0] 100	95,700						
(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"/>		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 感染症による不安定要素もある中、川西市は人口減少・高齢化が進展しており住宅地の地価は北部郊外を中心に下落、南部は概ね横ばい。							
	前年標準価格 96,000 円/㎡				[地域要因] 旧来からの既存住宅地域である。街路条件が良好とはいえず、地価はやや弱含みである。なお、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		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 -1.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和2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: 川西（県） -9 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 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 57,000 円/㎡, 倍

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

鑑定評価書（令和 2 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, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 川西（県）, -10, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, 倍, 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 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, 川西（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 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, (7) 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 including: (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（令和2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 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,500 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2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 multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, neighborhood factors, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和2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 (9,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,000 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) [令和2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 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) 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.

鑑定評価書（令和2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 (7,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,000 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 site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8-10) price comparison and movement.

鑑定評価書（令和2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 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,000 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) [令和2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 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) 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.

鑑定評価書 (令和 2 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, 勝沼不動産鑑定. Values include 川西 (県) -16, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,100 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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) 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.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address 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) [令和2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 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和2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, 勝沼不動産鑑定. Values include 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 96,000 円/㎡, 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, (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 with 9 columns: (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 with 9 columns: (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 with 9 columns: (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 with 9 columns: (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 with 9 columns: (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 with 9 columns: (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.

鑑定評価書 (令和 2 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, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 川西 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 73,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 320,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 255,000 円/㎡, 倍, 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. Includes: (1) 所在地, (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) 規格外の公示価格, (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	山陽不動産鑑定株式会社
川西（県） 5-2	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	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	川西市見野2丁目326番4 「見野2-36-12」				②地積 (㎡)	106	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 (80,200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 110㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10m市道	交通施設 能勢電鉄山下駅 西方 50m	法令規制 近商 (80,200)							
	⑤地域要因の将来予測	店舗併用住宅、中低層店舗事務所ビル等が見られるが、駐車場等も多く見られる繁華性の低い駅前商業地域である。地域要因に大きな変化はなく、当面現状維持が予測される。地価は下落傾向で推移するものと判断する。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	101,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	77,500 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、川西市の他、宝塚市等の隣接市町の近隣商業地域または商住混在地域の範囲と判定した。主たる需要者は当該地域に地縁性を有する個人事業者等である。駅前の小規模な商業地域で商圏は狭く、住宅系との混在化が進みつつあり、駐車場としての土地利用も多い。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちで把握しづらいが、周辺の住宅地と価格水準に大きな違いはなく、100㎡程度の土地で1,000万円前後が需要の中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する事例により求められており、市場の実勢を反映した実証的かつ説得力のある価格である。対象地域は駅前の小規模な商業地域で繁華性も低い。係る地域にあって賃料は土地価格に見合う水準には至っておらず、収益価格は低位に求められた。ただ商業地域で収益性は通常ある程度考慮される。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地を規準とした価格にも留意の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 規準価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 5-3	②時点修正	[99.3] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [80.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	98,600	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 +4.0 交通 -12.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	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/㎡)		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	
(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/㎡)		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		
	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	102,000 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/㎡	②変動率	年間 -2.9% 半年間 %	③変動状況	[一般的要因] 感染症による不安定要素もある中、川西市は人口減少・高齢化が進展しており商業地の地価は南部駅前等は上昇、反面北部郊外は下落。 [地域要因] 駅前の小規模な繁華性に劣る商業地であり、人通りが少なく、新たな店舗等の進出の動きはない。駐車場利用や住宅地化が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和2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, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address details for 川西 (県) 5-3 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,000 円/㎡), 89,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月15日), (6) 路線価又は倍率 (61,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月16日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (川西市清和台西4丁目1番7外), (2) 地積 (437 ㎡), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗S1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中小規模の店舗が多く見られる幹線道路沿いの住宅団地内商業地域), (6) 接面道路の状況 (北東24m県道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (阪急川西能勢口 5.9km), (9) 法令上の規制等 (2中専(60,150)), (10) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格 (82,300 円/㎡), (14) 指定基準地からの検討, (15) 対象基準地の前年標準価格 (91,000 円/㎡), (16) 変動率 (年間 -2.2%, 半年間 %).