

鑑定評価書（令和5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, 氏名. Includes handwritten name '今川 健' and values like '川西（県） -1', '兵庫県', '兵庫第1分科会', '大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店', '不動産鑑定士'.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 225,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 175,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (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. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和5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. Row 2: 川西（県）, -2, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志

鑑定評価額: 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 70,000 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5年1月]路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 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 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) からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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: 川西（県） - 4 兵庫県 兵庫県第1分科会 氏名 不動産鑑定士 上原卓志

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (132,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月3日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (105,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月2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 (川西市花屋敷山手町79番2), (2) 地積 (213), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模住宅を主体とする高台の一般住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南4.5m市道), (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800m), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,100)), (2) ①範囲 (東40m, 西60m, 南15m, 北15m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約14.0m, 奥行約15.5m, 規模200㎡程度, 形状長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) ⑤地域要因の将来予測 (中規模住宅を主体とする高台の一般住宅地域であり、今後も当面は現況を維持して推移すると予測する。), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線又はJR福知山線沿線の概ね川西市及び宝塚市を圏域とする住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中規模住宅を主体とする高台の一般住宅地域に存し、自用目的での取引が優勢で、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものに限られ、経済合理的な賃貸事業の経営が困難と判断される地域であるため、収益還元法の適用は行わなかった。), (8) 公示価格 (標準地川西-7, 公示価格132,000円/㎡), (9) 指定基準地 (川西(県)-6, 前年指定基準地の価格139,000円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (131,000円/㎡), 変動率 (年間+0.8%, 半年間%)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店
川西（県） -5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 今川 健

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月8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	③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 20 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 4 m 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る。地域に大きな影響を与える要因はないため、今後も当面の間は現状のまま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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 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、阪急電鉄沿線を最寄駅とする住宅地域。需要者は同一需給圏内に地縁を有する居住者が中心となるものと考えられる。周辺は狭隘な街路も多いが、日常利便施設等は比較的充実している地域であり、需要は概ね堅調に推移している。土地は1, 0 0 0万円台、新築戸建は2, 0 0 0万円台後半～3, 0 0 0万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	自用目的の戸建住宅用地の取引が中心で、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的である。また、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は困難であるため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、同一需給圏内の類似する地域から信頼性の高い取引事例を収集して試算しており実証的な価格であるといえる。以上より、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	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 -1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -13					122,000					
(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 +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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西（県） -6					121,000					
(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 変動状況	[一般的要因] 川西市の人口は減少傾向にある。同市内の全般的な住宅需要については堅調であり、特にニュータウンの引き合い状況は順調である。							
	■ 継続 □ 新規			[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。							
	前年標準価格 121,000 円/㎡			[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 □ 標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間	+0.8 %	半年間	%						

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） - 6	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月12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)						
	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) (60,180)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 25m、北 10m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 10.0m、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	能勢電鉄網延橋駅西方 380m	法令規制	2住居 (60,180)	
	⑤地域要因の将来予測	小規模の一般住宅が密集する住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持しつつ、地価は堅調に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		143,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急宝塚本線及び能勢電鉄沿線の住宅地域で、概ね川西市中南部の圏域である。主な需要者は、地縁者を中心として、周辺あるいは都市部の企業等に通う一次取得者層である。キセラ川西整備事業により、スーパー、医療施設等が充実し、生活利便性の向上が認められ、土地建物の需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が1,400万円前後、新築建売住宅は総額3,500万円～4,000万円程度となっている。								
	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/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する周辺の事例と比準しており、市場性を反映した信頼性の高い価格と言える。収益価格については、対象地は小規模で間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が困難であることから求めなかった。よって、比準価格を標準として、標準地からの検討を踏まえ、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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 川西 - 33	公示価格 125,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [90.0]	[103.0] / 100	143,000	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		
(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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 139,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 川西市北部丘陵地の舎羅林山開発地において大規模物流施設用地が造成中である。									
	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] 住宅地として成熟しており、地域要因に変動はない。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +2.9%	半年間 %												

鑑定評価書（令和5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, 氏名. Includes '川西（県） - 8', '兵庫県', '兵庫第1分科会', '大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店', and '今川 健'.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 7,720,000 円, 96,500 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) 倍率. Includes dates like '令和5年7月1日' and '令和5年6月8日'.

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) 標準的画地, (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 5 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）, 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, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 100,000 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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 規格外の公示価格 (Outlier prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price).

鑑定評価書（令和5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. Row 2: 不動産鑑定士 勝沼和子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 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5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) 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), (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) 規格外の価格 (Outlier prices), (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's standard prices, etc.)

鑑定評価書（令和 5 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, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,000 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 5年 1月] 路線価又は倍率, 43,000 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 (Factors), (5) 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 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
川西（県） - 12	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、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 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡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 6m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) 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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,700 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圏域に存する大規模住宅団地であり、需要者は当該圏域内居住者が大半を占める。都心回帰傾向の下、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟って利便性の劣る郊外住宅地に対する需要は弱含みであったが、近年のリモートワークの進展等より需要の回復傾向が見受けられる。なお、取引に係る中心価格帯は、土地は1,000万円前半～半ば程度、新築戸建物件では3,000万円台前半～半ば程度と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。一方、対象地域は第1種低層住居専用地域に指定された自用の戸建住宅中心の地域であり、法令上の形態制限もあり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難である。よって本件では収益還元法の適用を断念した。よって比準価格を標準とし、公示価格との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 川西 - 19	公示価格 56,700 円/㎡	[101.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	57,700	交通 0.0	環境 0.0	交通 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(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 55,700 円/㎡	③ 価格形成要因の [一般的要因] 川西市の住宅地域は、南部の駅徒歩圏で需要が堅調であり、中北部でもリモートワークの進展等より需要の回復傾向が見られる。 [地域要因] 団地内の高齢化等より需要の弱い地域であったが、コロナ禍によるリモートワークの進展等より、需要の回復傾向が見られる。 [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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 川西 - 19 公示価格 56,700 円/㎡								
② 変動率	年間 +3.6%	半年間 +1.8%								

鑑定評価書（令和5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）, 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, 9,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,500 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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 9 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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、能勢電鉄沿線を中心とする概ね川西市中北部の圏域である。

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, 同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (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, 標準化補正, 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, 標準化補正, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③ 変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

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） - 14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	7,950,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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	川西市久代2丁目9番17 「久代2-5-11」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等	1住居 (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												
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5.5m私道	水道 ガス 下水	J R 北伊丹 1.6km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 30m、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 7.0m、奥行 約 12.0m、規模 84㎡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 5.5m私道	交通施設	J R 北伊丹駅北西 1.6km	法令規制	1住居 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域であり、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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 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、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。やや利便性に劣る住宅地域であるが、需要は比較的安定的に推移しているものと思料する。土地は1,000万円前後、新築戸建は2,000万円台の価格帯が必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、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 - 23	②時点修正	[100.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [96.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	93,600	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 -4.0 交通 +7.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	90,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） - 6	②時点修正	[102.9] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [148.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	93,300	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 +10.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	139,000 円/㎡																
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 川西市の人口等は微減傾向で推移している。市街部における住宅地需要は全体的に概ね堅調に推移している。										
	前年標準価格 93,500 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		□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。		
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %															

鑑定評価書（令和 5 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. Row 1: 川西（県）, -16, 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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 5 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, (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	福西不動産鑑定事務所
川西（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

鑑定評価額	80,400,000 円	1㎡当たりの価格	348,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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 10m、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 ほぼ正方形				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 200m	法令規制	近商 (80,300)			
	⑤地域要因の将来予測	川西能勢口駅に近く街路条件も比較的良好な商業地域であり、地域要因に変動はなく現状のまま推移するものと予測する。地価については立地性に恵まれているため、当面は堅調に推移するものと予測する。															
(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	357,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	240,000 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商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者や全国展開する店舗業者等である。阪神間の主要駅周辺では、事業用地やマンション用地等に対する底堅い需要が見られるが、エリアが限定的であるため、供給は限られている。物件による個別性が強く、取引される規模や価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。対象地域は中層の店舗事務所ビル等が多く見られる駅周辺の商業地域で、賃貸市場は比較的成熟しているものの、川西市においてはオフィス用途の需要は乏しく、土地の経済価値に即応した賃料が得られないため収益価格は低位に求められた。以上より、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	川西 5-4	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [100.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	346,000	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 -6.0 交通 +6.0 環境 -2.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	343,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚（県） 5-4	②時点修正	[103.6] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [127.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	349,000	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 +5.0 環境 +10.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	450,000 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	340,000 円/㎡			③価格変動要因					[一般的要因] 川西市内商業地では、市中心部の需要は根強いが、中北部郊外の需要はそれほど強くない。				
	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		標準地番号	-			[地域要因] 中心市街地においてマンション用地としての需要も旺盛なため、地価は強含みで推移している。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	+2.4%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊谷不動産鑑定士事務所
川西（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	77,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月5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	川西市大和西1丁目65番2				②地積 (㎡)	271	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他) (90,300)			
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 0m、北 60m		②標準的使用	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 18.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	能勢電鉄畦野駅西近接	法令規制	近商(80,300)			
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	82,600 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、川西市及び周辺市の近隣商業地域または住商混在地域の圏域である。主な需要者は当該地域に地縁性を有する個人、事業者等が中心となる。駅前の小規模な商業地域であるが、背後に大規模住宅団地を配し、一定の繁華性を保っている。また背後住宅地価格の下支え等により、地価は安定的に推移している。商業地における市場の中心価格帯は把握しづらいが、対象基準地と同程度の規模で3,000万円前後と見られる。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性が認められる複数の事例から求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格を得た。対象地域は駅前の小規模な商業地域で、土地価格に見合う賃料水準を得ることが困難な当該地域の実情を反映し、収益価格は低位に求められた。従って、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 -18.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	川西 5-3		[100/100]	100 [103.0]	100 [74.7]	[107.0/100]	110,000					
(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 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		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。キセラ川西周辺では繁華性・利便性が向上している。市北部では大型物流施設の開発が進んでいる。							
	[] 継続 [] 新規		前年標準価格 円/㎡		[地域要因] 背後に大規模住宅団地を配し、住宅地価格の下支え等もあり、地価は安定的に推移している。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-										
公示価格 円/㎡		-										
②変動率		年間 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
川西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	38,200,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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) (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			
	1.5:1	店舗 S1	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	北東24m県道	水道 ガス 下水	阪急川西能勢口 5.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 60m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 16.0m、規模 400㎡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	24m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	89,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	69,500 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、川西市及び阪神間の路線商業地域及び概ね近隣型の商業地域もしくは商住混在地域である。需要者は、川西市及び周辺市町に地縁を有する事業者や全国展開する路線店舗業者等である。店舗進出需要が目立って強い地域ではないが、昨今大規模住宅団地内では住宅地需要が高まっており、背後住宅地の価格動向や価格水準の影響も受ける状況にある。物件による個別性が強くまた取引が少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(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、同一需給圏内の類似地域に存する信頼性の高い取引事例により求められており、実証的かつ説得力のある価格である。一方、対象地域においては十分な駐車場スペースを確保した低層の店舗が主で、収益物件として容積率を活かしきれておらず、対象地の収益価格も低位に求められた。ただ商業地域で収益性は通常ある程度考慮される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	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	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 0.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 5-3	[100] 100	100 [103.0]	100 [87.8]	[100] 100	87,100			
(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	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市中心部好立地での商業地需要は底堅く、路線商業地域でも一定の需要が見られる。中北部地域でも地価の下げ止まり傾向が見られる。				
	前年標準価格 87,500円/㎡				[地域要因] 店舗進出需要の特段強い地域ではないが、背後住宅地の価格水準や価格動向の影響も受け、地価は概ね横這い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				[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 0.0%	半年間 %						