

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 239,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	川西市の人口は安定的に推移しており、他市との比較で値頃感もあり需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。
	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／㎡					[地域要因]	地域要因に特筆すべき変動はない。
						[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		%	

(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				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	川西市の人口は微減傾向にあるが、北部ニュータウンの住宅需要は堅調である。但し、金利や物価の動向には今後注視が必要である。
	前年標準価格 76,500 円／㎡					[地域要因]	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域にあって、バス圏域であるが住環境は概ね良好で、需要は底堅く地価は上昇基調にある。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %				

(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				③ 価額形成要因の變動状況	[一般的要因]	川西市の人口は微減傾向にあるが、南部市街地の住宅地需要は堅調である。但し、金利や物価の動向には今後注視が必要である。
	前年標準価格 139,000 円／㎡					[地域要因]	高台の住宅地域に存するため、やや利便性に劣るものの、住環境は比較的良好なことから需要は安定的で、地価は上昇基調にある。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %				

(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 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	川西市の人口は微減傾向にあるが、南部市街地の住宅地需要は堅調である。但し、金利や物価の動向には今後注視が必要である。
	前年標準価格 130,000 円／㎡					[地域要因]	中小規模の一般住宅が多い古くからの住宅地域にあって、生活利便性は概ね良好なため、需要は堅調で、地価は上昇基調にある。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+3.8 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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ため求めなかった。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。
-----------------------------	---

(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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	川西市において、良好な住環境・利便性を有する平坦地の住宅地域の需要は引き続き堅調である。
	前年標準価格 154,000 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。
	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	+3.9 %	半年間	%		

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										
	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中専 (60,200)							
	1:2.5		住宅 W2		小規模一般住宅、駐 車場が混在する住宅 地域		南4m市道		水道 ガス 下水		能勢電鉄多田 390m		(その他) (60,160)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 25 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 6.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 80 m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 4 m市道 北		交通 施設		能勢電鉄多田駅 南 東 390m		法令 規制		2中専(60,160)			
	⑤地域要因の 将来予測		小規模一般住宅、駐車場が混在する住宅地域であり、特に大きな変動要因は見当たらず、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地のため、需要は比較的堅調で今後も同様に推移すると思われる。																	
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		104,000 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、需要者は市内地縁者が中心である圏外からの流入は非常に少ないエリアであると思料される。近隣地域やその周辺の街路条件は細街路や曲折路も多く良好とはいえないものの、最寄駅へは徒歩圏であり需要は底堅い。なお、中心価格帯については、土地は800～1,000万円程度、新築戸建物件では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		当該地域は、小規模一般住宅、駐車場が混在する住宅地域で、自用目的での取引が多く、戸建賃貸住宅が存在したとしても転勤等の事情に基づく一時的なもので、経済合理的な賃貸経営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。需要者の中心は、自己居住目的の個人で、近隣取引相場を考慮して取引が成立するため、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、標準地及び指定基準地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 とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 川西 - 19		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 +3.0 交通 -11.0 環境 -25.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 65,300 円/㎡		[103.1] 100		100 [100]		100 [66.7]		[103.0] 100		104,000									
(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		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 -24.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 65,300 円/㎡		[103.9] 100		100 [100]		100 [67.6]		[103.0] 100		103,000									
(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 101,000円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因 の 価 格 形 成	[一般的要因] 川西市の人口は安定的に推移しており、他市との比較で値頃感もあり需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。														
	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/㎡					[地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。														
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	②変動率 年間 +3.0% 半年間 %																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
川西（県） ー9	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		川西市出在家町1 4 6番3 4 「出在家町9－3」				②地積 (㎡)		123	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		準工 (60, 200) (その他)			
	1.5:1	住宅兼作業場 W 2	小規模一般住宅の中 に農地も見られる住 宅地域	南7.5m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄絹延橋 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 10 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 10.0 m、規模 130 ㎡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 7.5 m市道	交通施設	能勢電鉄絹延橋駅 北 500m	法令 規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。周辺での商業施設の充実等から生活利便性が向上しており、地価水準は強含みで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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		142,000 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・阪急宝塚線及びJR福知山線沿線で、概ね川西市の圏域である。需要者は、川西市の居住者もしくは川西市に何らかの地縁を有する者がほとんどを占める。地域西側の「キセラ川西」エリアでは繁華性が向上しており、また医療センターや公共施設の充実も見られること等から、堅調な需要が見られる。土地は1, 500～2, 000万円程度、新築建売住宅では4, 000万円台まで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	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。一方、当該基準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記標準地・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上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 標準価格 (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 -3.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 - 33					142,000					
(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 -3.0 交通 +2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 (県) - 6					142,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 137,000円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 市内住宅地では、川西能勢駅周辺をはじめ、利便性が良好な平坦地や住環境が良好な住宅団地等で堅調な需要が見られる。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域西側の「キセラ川西」エリアでは商業施設等が充実しており、生活利便性が良好な地域で、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 +3.6%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
川西（県） ー10	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		川西市大和西4丁目6番17				②地積 (㎡)		264 ()		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)				
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄畦野 670m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 20 m、南 20 m、北 80 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 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位 北 6 m市道	交通	能勢電鉄畦野駅北方 670m		法令	1 低専 (50, 80)	
		事項			路		施設			規制		
	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、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。住環境が良好な住宅団地にあり、駅徒歩圏という利便性も有する地域で、地価水準は強含みで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		76,500 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、概ね川西市内の大規模住宅団地である。需要者は、川西市の居住者もしくは川西市に何らかの地縁を有する者が多くを占めるが、大阪や阪神地区等からの転入者も見られる。購入しやすい価格帯と良好な住環境から、一次取得者層を中心に、大規模住宅団地に対する需要は底堅い。土地は1,500～2,000万円程度、新築建売住宅では4,000万円台まで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		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しえた。一方、戸建住宅が転勤等の事情により貸家となるケースが若干ある程度で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記標準地・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上記のとおり決定した。										
(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対象基準地の標準価格 (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 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 川西 - 4	公示価格 70,000 円/㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[91.1]}$	$\frac{[101.0]}{100}$		76,900				
(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 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 -8.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川西 (県) - 12	前年指定基準地の価格 63,500 円/㎡	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.4]}$	$\frac{[101.0]}{100}$		76,200				
(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 前年標準価格 74,000 円/㎡			③ 価変動形成要因の	[一般的要因] 市内住宅地では、川西能勢駅周辺をはじめ、利便性が良好な平坦地や住環境が良好な住宅団地等で堅調な需要が見られる。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏という利便性と良好な住環境から、堅調な需要が見られ、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 +3.4%	半年間 %									

(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				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	市内住宅地では、川西能勢口駅周辺をはじめ、利便性が良好な平坦地や住環境が良好な住宅団地等で堅調な需要が見られる。
	前年標準価格 59,500 円/㎡					【地域要因】	良好な住環境と購入しやすい価格帯から、堅調な需要が見られ、地価は強含みで推移している。
	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】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+3.4%	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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)						
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄平野2.3km		(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 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、		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 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) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測		川西市郊外の大規模住宅団地としてすでに熟成しており、今後も現状を維持して推移するものと思料する。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		66,000 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が概ね川西市中北部の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、リモートワークの普及や国内景気の回復基調を契機に、需要は比較的堅調に推移してきた。なお、取引に係る中心価格帯は、土地は1,000万円台半ば程度、新築戸建物件では3,000万円台半ば程度と思料される。												
(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、代表標準地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) 公示価格とした価格	① 代表標準地 標準地番号	川西 - 19	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]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	66,300	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65,300 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 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 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
	前年指定基準地の価格 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 □新規		63,500 円/㎡		③ 変動要因		[一般的要因]		持ち家及び分譲住宅は弱含み、貸家はおおむね横ばいとなっている。当面弱含みで推移すると見込まれる。					
	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		標準地番号 川西 - 19				[地域要因]		既成の住宅地として概ね熟成しており、地域要因に格別の変動は見られない。					
	公示価格 65,300 円/㎡						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +3.9%	半年間 +1.1%											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
川西（県） - 13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	65,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 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	
	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住居 (60, 200)		
	1.2:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		東4m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄山下 350m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 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	能勢電鉄山下駅南西方 350m	法令規制	2住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。最寄駅からの利便性が良好な地域で、底堅い需要が存することから、地価水準はやや強含み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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		81,500 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、能勢電鉄沿線を中心とする概ね川西市中北部の圏域である。需要者は、川西市の居住者もしくは川西市に何らかの地縁を有する者がほとんどを占める。川西市の北部郊外に位置しており、中心市街地への接近性はやや劣るものの、鉄道駅への利便性が良好で、一定の生活利便性も確保されていることから、底堅い需要が見られる。土地は1,000万円程度、新築建売住宅では4,000万円程度まで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	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。一方、当該基準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記標準地・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上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -5.0 環境 -10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 - 4					82,000					
(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 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 -8.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 63,500 円/㎡					81,500					
(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 変動状況要因の		[一般的要因] 市内住宅地では、川西能勢口駅周辺をはじめ、利便性が良好な平坦地や住環境が良好な住宅団地等で堅調な需要が見られる。					
	前年標準価格 80,000 円/㎡					[地域要因] 最寄駅への接近性が良好であり、一定の生活利便性も確保されていることから、底堅い需要が見られ、地価はやや強含みで推移している。					
	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] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +1.9% 半年間 %										

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	8,760,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	81,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	
	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 住居 (60, 200) (その他)			
	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 10 m、西 20 m、南 30 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 7.0 m、奥行き 約 12.0 m、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		103,000 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。比較的小規模な画地が中心で割安感等から需要は堅調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3,000万円台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、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	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 -4.0 交通 +7.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 -23					103,000					
(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 +10.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西(県) -6					103,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			[一般的要因] 川西市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の住宅地需要は全体的に堅調に推移している。							
	前年標準価格 99,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +3.5%	半年間 %								

(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 13,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	川西市の人口は微減傾向にあり、堅調な南部市街地の住宅地需要に対して、市街化調整区域内の住宅地需要は低迷している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	交通接近性や生活利便性等に劣る市街化調整区域内の農家集落地域にあって、住宅需要は弱く、地価は微減傾向にある。
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

(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 前年標準価格 377,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	川西市の商業地では、都心部に近い市南部を中心に需要は堅調である。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。多様な需要が競合し得る地域であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+5.3 %	半年間		%	

(1) 基準地	①所在地番並びに「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	
	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)			
	1:1.2	店舗兼事務所 S3	店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の近隣商業地域	北西15m市道、南西側道	水道 ガス 下水	能勢電鉄畦野近接		(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 0 m、北 60 m			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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、		規模		270 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特にない		街	15 m市道	交通	能勢電鉄畦野駅西近接	法令	近商(80,300)	
		事項			路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前近隣商業地域である。背後の住宅地価格による下支え等もあり、地価は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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		119,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		91,200 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及び路線商業地域の圏域である。想定され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による下支え等により、地価は若干の上昇傾向となっている。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3,000万円前後と史料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性が高い複数の事例をもとに試算した比準価格は、近時の市場実態を適切に反映した実証的価格であり、説得力を有すると判断した。一方、収益価格は対象標準地の収益性を反映する理論的な価格であるが、土地・建物投資額に見合う賃料収入を得ることが困難な当該地域の実情を反映しやや低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、更に周辺標準地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) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格 (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 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 5-3	公示価格 85,000 円/㎡	[101.5 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 77.9]	[107.0 / 100]		115,000			
(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
	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 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市内における土地取引件数、新設着工戸数は共に安定的に推移している。						
	前年標準価格 114,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。地価は若干の上昇となっている。						
	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										
	②変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
川西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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			川西市清和台西4丁目1番7外			②地積 (㎡)		437 ()		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			2 中専 (60, 150)	
	1.5:1	店舗 S 1		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			(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 400 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない。		街	24 m 県道		交通	阪急川西能勢口駅北西 5.9km		法令	2 中専 (60, 150) 地区計画等
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測		住宅団地内の幹線道路沿いの商業地域であり、当面の間、現状を維持して推移するものと予測する。需要が堅調な背後住宅地の価格水準や価格動向の影響も受け、地価水準は若干の上向き傾向で推移すると思料する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		93,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		60,100 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、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広域的に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ている状況にある。物件による個別性が強くまた取引も少なく、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	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 対象基準地の標準価格 (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 -10.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	標準地番号 川西 5-3					90,300						
(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	
	-											
(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			前年標準価格 90,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の		[一般的要因] 企業収益は、改善しており、雇用情勢は改善の動きが見られる。人手不足感が高い水準となっている。				
	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			標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 店舗進出需要の特段強い地域ではないが、背後住宅地における地価の回復傾向の影響も受け、地価は若干上向き傾向で推移している。				
	② 変動率			年間	+0.9 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

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		川西市火打1丁目1210番外「火打1-24-2」				②地積(㎡)		1,409		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)			
	1:2	店舗S1	低層の小売店舗等が多い路線商業地域		北西15m県道、南西側道		水道ガス下水	阪急川西能勢口1.3km			(その他)地区計画等(90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 45.0 m、		規模 1,350 ㎡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	15 m県道		交通施設	阪急川西能勢口駅北東1.3km		法令規制	近商(80,300)地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗等が多い路線商業地域である。区画整理事業が完了し、繁華性の高まりが認められる状況にあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地						(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	基準価格		196,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		154,000 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、川西市及び周辺市の路線商業地域及び近隣商業地域の圏域である。想定される主な需要者は路線事業者、大手または中小のスーパー、小売店舗、飲食店舗等及び不動産事業者等が中心となる。キセラ川西整備事業による店舗等の新規出店が概ね一巡し、繁華性の高まりが認められる状況にあり、地価は緩やかな上昇傾向となっている。商業地においては物件ごとの個別性が強く、需要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	規範性が高い複数の事例をもとに試算した基準価格は、近時の市場実態を適切に反映した実証的価格であり、説得力を有すると判断した。一方、収益価格は対象標準地の収益性を反映する理論的な価格であるが、土地・建物投資額に見合う賃料収入を得ることが困難な当該地域の実情を反映しやや低位に求められた。従って、基準価格を重視し、収益価格を関連付け、更に周辺標準地及び指定基準地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) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	標準地番号 川西 5-5							交通	0.0	交通		+3.0		
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	-4.0			
	伊丹(県) 5-3							画地	0.0	行政	-2.0			
	前年指定基準地の価格							行政	0.0	その他	0.0			
	268,000 円/㎡							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変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市内における土地取引件数、新設着工戸数は共に安定的に推移している。									
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 近年、店舗等の新規出店が相次ぎ、繁華性の高まりが認められる状況にある。									
	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 ☐ 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 %											