

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定		
川西（県） -1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	布谷嘉浩	印
鑑定評価額	33,500,000 円		1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 13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	川西市花屋敷1丁目995番 「花屋敷1-26-2」				②地積 (㎡)	165	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 20 m、西 10 m、南 40 m、北 15 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 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡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 m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 西 450m	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 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 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、宝塚市内で、阪急宝塚線沿線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。需要者は阪神間、大阪市内へ通勤する勤労者が中心である。都心への接近性に優れた住宅地として需給は均衡しており、地価はほぼ横ばいに推移している。土地は3~4000万円台、戸建は4~5000万円台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	対象地は、容積率が低く、また、地積がやや小さく、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であるため、収益還元法は適用できないと判断した。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、実証的な取引事例比較法により試算を行い、豊富な事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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 / [78.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	202,000	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 +1.0 交通 -5.0 環境 -21.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	161,000 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	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	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	203,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	川西市はベッドタウンの性格を有し、利便性の高い川西能勢口駅周辺部の地価は落ち着き、北部ニュータウンは下落傾向がみられる。								
	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]	戸建住宅を中心とした住宅地域で、川西市内では需要は比較的高く、利便性も一定程度認められるが、特段の地域要因の変動はない。								
②変動率	年間	0%	半年間	%			[個別的要因]	特になし。									

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	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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 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	阪急川西能勢口駅 北西 3.6 km	法令規制	1 低専 (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心とした開発宅団地であり、今後も現況のまま推移するものと思われる。地価水準は需給バランス等より下落基調にあり、当面は弱含みで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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 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戸建開発団地である。需要者は川西市の居住者を中心に一部阪神間の周辺市にも及ぶ。昭和 40 年代に開発された戸建住宅用の住宅団地で居住者の高齢化が進んでおり、売り物件が増加している。バス便がやや悪い。生活利便施設も少ないため需要は弱く、需給バランスから地価の下落傾向が続いている。価格帯は、土地で 1, 500 万円前後、新築販売住宅でも 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ほとんどない。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適用できなかった。よって、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	地域要因	街路 0.0
	川西 -22						74,300		交通 0.0	環境 -23.0	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） -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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡					73,600		交通 0.0	環境 +28.0	行政 +3.0	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 国内景気が足踏み状態にある中、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		変動状況		[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、利便性の悪い開発住宅団地では供給過多の状況にあり、価格水準は下落している。							
	②変動率		年間 -3.9 %		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 28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, 神栄リビングインダストリー株式会社. Includes address: 川西（県） -3 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 上田元嗣 印

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. Includes dates: 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 3日, 平成 28年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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. Includes location: 川西市南花屋敷4丁目126番.

Table with 5 columns: (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. Includes dimensions: 東 90 m, 西 30 m, 南 0 m, 北 60 m.

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. Includes: 戸建住宅地, 方位 +3.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text: 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。

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. Text: 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体とする地域であり、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes: 代表標準地, 標準地, 川西 -10, 公示価格 161,000 円/㎡.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Includes: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes: 前年標準価格 161,000 円/㎡, 変動率 年間 0%, 半年間 0%.

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	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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 14.0m、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)
	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	71,500 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	同一需給圏を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、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が中心で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、代表標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	① 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	地域要因
	川西 -19	[99.1] / 100	[100] / [100]	[100] / [83.3]	[103.0] / 100	71,700	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	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	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	地域要因
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動要因の価格形成要因						
	前年標準価格	74,000 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	-3.4%	半年間	%					
[一般的要因]		景気先行きに不透明感が漂う中、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。							
[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。							

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	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	阪急川西能勢口 1.6km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 20m、南 20m、北 100m			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	特になし	街路	基準方位 北 4m県道	交通施設	阪急川西能勢口駅 南西 1.6km	法令規制
	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、今後とも現状の状態が持続していくものと思料する。地価は概ね横這い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 +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、JR、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を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、需要は安定的に推移しているものと思われる。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。代表標準地の価格との検討においても比準価格の妥当性は検証し得たことから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) 公示価格を標準とした	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 [132.6]	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 +1.0 交通 +5.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	161,000 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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 120,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	阪神間の市街地エリアの不動産需要は相対的に安定傾向にあり、川西市南部住宅地の不動産需要は全体的に堅調に推移している。
	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	<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。
	②変動率	年間 0%	半年間 %		[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	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	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	能勢電鉄絹延橋 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	能勢電鉄絹延橋駅 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るが、現在のところこれまでの居住環境が維持され、地価水準も当面横ばい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	132,000 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	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	132,000	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 +13.0	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 / [121.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	132,000	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 +16.0	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/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 企業収益の回復が個人消費の拡大に及ぼす影響に注視しつつ、日銀による異次元の金融緩和と政策などを背景に地価の回復傾向が窺われる。 [地域要因] 周辺ではキセラ川西整備事業が進捗中であるが、現在のところ近隣地域への影響については限定的なものに留まっていると判断される。 [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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率		年間 0%	半年間 %																	

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） -7	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 110 m、南 80 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北西方 6.3km	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	70,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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10000から20000万円前後、中古あるいはリフォーム後の戸建物件総額は30000万円までが需要の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。											
(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 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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -3		[98.9] 100	100 [100]	100 [99.0]	[100] 100	70,400					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +29.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	川西(県) -15		[97.1] 100	100 [101.0]	100 [142.2]	[100] 100	70,300					
(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		③価格変動要因の	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい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。								
	前年標準価格	71,700 円/㎡		[地域要因] 中心部へのアクセスが良いところは堅調な面もあるが、北部の住宅団地は供給量が多く弱含み傾向。								
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		[個別的要因] 北西道路で選好性は普通。競争力に変動はない。								
代表標準地	標準地	年間	-2.0 %	半年間	%							

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分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	8,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	78,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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												
	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 15 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 ㎡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 m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)									
	⑤地域要因の将来予測	既存の混在住宅地域であり、今後とも同様の環境を維持するものと予測する。中小規模開発が活発も周辺の下落圧力強い。																
(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	100,000 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、やや下落の傾向。土地は10000~15000万円、新築の戸建住宅は3000万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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 24	②時点修正	[98.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [77.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	100,000	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 0.0 交通 -3.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	77,000 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	[95.1] / 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/㎡)	99,900	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	61,000 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			③変動状況	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい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。													
	継続	新規	前年標準価格		101,000 円/㎡		[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。											
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] 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。													
代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡												
②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%														

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	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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									
	台形 1.2:1	住宅 LS2	中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域	南西5m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄鶯の森 360m									
(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)						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅から急な坂道を介した高台にある古くに開発された戸建住宅地域であり、今後は現在の居住環境を維持しつつも、地価水準はかかる駅からの利便を反映して下落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 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	82,500 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 -2	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [111.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,600	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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	92,000 円/㎡													
(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	[97.1] / 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/㎡)	82,800	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	104,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 企業収益の回復が個人消費の拡大に及ぼす影響に注視しつつ、日銀による異次元の金融緩和と政策などを背景に地価の回復傾向が窺われる。 [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、需要はやや脆弱である。 [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	<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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神栄リビングインダストリー株式会社
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
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

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	川西市大和西4丁目6番17				②地積 (㎡)	264	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 0 m、西 20 m、南 20 m、北 100 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	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	能勢電鉄畦野 北 670m	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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 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に川西市北部及びその周辺に位置する大規模住宅団地である。需要者は川西市周辺に地縁を有する一次取得者が中心であり、大阪方面への通勤者が多い。比較的安価かつ良環境である点で一定の需要があるものの利便性に劣ることから、近年の利便性志向の高まりと高齢化による売却圧力がみられ、供給過多気味で推移している。中心的価格帯は、土地で1000万円台後半程度まで、新築戸建住宅で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	周辺は自用の戸建住宅を主体とする地域で、賃貸戸建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、下記標準地等からの検討結果にも留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 +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 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -4		[98.4] 100	100 [103.0]	100 [89.2]	[101.0] 100	67,100					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川西（県） -12		[95.1] 100	100 [100]	100 [87.4]	[101.0] 100	67,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,700 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市中心市街から遠くやや古い大規模住宅団地で、利便性志向と高齢化に伴う売却圧力がみられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-3.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	川西市けやき坂2丁目18番3				②地積 (㎡)	211	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 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	55,500 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が中心である。郊外にあって住環境は良好であるが、団地内に教育施設や大型商業店舗がないため生活利便性に劣り、選好性が乏しい。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、指定基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 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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	川西（県） - 15	[97.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [182.3]	[102.0] / 100	55,900						
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,500 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 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率		年間 -3.5%	半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況 [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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。							

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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	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 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	58,000 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、需要者は川西市の居住者が大半を占める。中規模戸建住宅を中心とする大型住宅団地である。最寄駅からは徒歩圏外にあり、坂道等が多いこと等もあって、利便性が良好とはいえず、また、昨今の都心回帰傾向や高齢化の進展に伴う供給圧力等も相俟って、地価は弱含みである。土地は900~1300万円程度、新築戸建物件は2500~3000万円程度が取引の中心と見られる。											
(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団地であり、収益価格を求めるための規範性を有する賃貸事例の収集が困難であること、また、戸建賃貸住宅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、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。よって標準地との比較検討を踏まえ、規範性の高い取引事例より求められた比準価格をもって、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	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 +2.0
	川西 -5		[98.0]	100	100	[100]	58,000	環境 0.0	交通 +4.0	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 +2.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		環境 0.0	交通 +4.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 川西市内住宅地の地価は、中心部は概ね回復しているが、反面、利便性の劣る北部等は供給圧力も強く下落しており、二極化傾向にある。							
	■継続 □新規		価格形成要因の		[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って、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。							
前年標準価格		61,000 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		川西 -19										
公示価格		58,500 円/㎡										
②変動率		年間 -4.9% 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	9,840,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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
	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) (その他) (60, 160)	
(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
(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	80,000 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に概ね川西市北部の住宅地域である。需要者は地域に地縁を持つ居住者が中心で外部からの流入は少ない。郊外の比較的駅に近い既存住宅地域であり、狭い範囲での需要は認められるものの、周辺の大規模住宅団地の価格水準が下落している影響もあり、地価はやや弱含みで推移している。取引される価格帯は、基準地と同程度規模の土地で 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る。転勤等の特殊事情による賃貸が一部見られるが、収益物件としての戸建住宅の取引需要は乏しく、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の適用は断念した。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) 公示価格を標準とした	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 +1.0
	川西 -14					80,100	交通 0.0	環境 -16.0	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 +3.0
	川西（県） -12					79,500	交通 0.0	環境 -18.0	行政 -3.0	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		③ 価格変動要因								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 82,000 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/㎡		[一般的要因] 国内景気が足踏み状態にある中、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。 [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いため需要は限定的である。 [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	山陽不動産鑑定株式会社
川西（県） -14	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	8,080,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	76,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 40m、北 80m				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	特記すべき事項はない。										
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が連たんする既成の住宅地域である。利便性等が良好とはいえず、今後も地価は弱含みで推移するものと予測される。																
(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	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	同一需給圏は川西市南部及び伊丹市北東部のバス圏域に存する住宅地域であり、需要者は川西市及び隣接市居住者が大半を占める。中小規模住宅が多い既成住宅地域である。幹線道路の背後にあって、周辺には工場や倉庫等も混在し、稍屈曲した道路や坂道が多く、利便性等が良好とはいえないので、地価は稍弱含みである。中古物件取引が中心であり、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700~900万円程度と思料される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及び周辺地域では、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中心であり、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、収益価格の適用を断念した。よって代表標準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	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 / [164.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	94,800	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 +11.0 環境 +47.0 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		
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		96,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 川西市内住宅地の地価は、中心部は概ね回復しているが、反面、利便性の劣る北部等は供給圧力も強く下落しており、二極化傾向にある。								
	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 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 地縁的選好性の強い既成住宅地域であり、利便性等が良好とはいえず、地価は稍下落傾向にある。なお、地域要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.0%	半年間	%		[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	福西不動産鑑定事務所
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

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	川西市萩原台東2丁目169番				②地積 (㎡)	223	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) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 50m、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 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 220㎡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	阪急川西能勢口 北 2.3km	法令規制	2中専 (60,150)											
(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	101,000 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その周辺各市の住宅地域であるが、川西市中北部の開発住宅団地が中心となる。需要者は大阪方面に通動するサラリーマン等であり、他の圏域からの転入も認められるが、地元へ地縁を有する者が多い。市街地中心部からバス圏になり、都心回帰の動きから需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、土地 (220㎡) は2,200万円前後、新築建売住宅は4,000万円程度となっている。																			
(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 標準地番号	川西 -17	②時点修正	[98.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	101,000	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
	公示価格	103,000 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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地	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	前年標準価格 104,000 円/㎡		③価格形成要因の [一般的要因] 川西市の住宅地の地価は、駅に近い一部の地域で上昇する地域も認められるが、北部郊外を中心に下落傾向が続く地域が多い。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、都心回帰の動きから郊外バス圏の住宅需要は弱く、地価の下落傾向が認められる。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。															
	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 川西 -17 公示価格 103,000 円/㎡																	
	②変動率	年間	-2.9%	半年間									-1.9%							

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分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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)		
(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	9m県道	交通施設	能勢電鉄妙見口駅 北方 2.3km	法令規制	「調区」(60, 200) 県立公 (普通)
(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	15,500 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2000万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) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -9.0
	標準地番号	川西 -34	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [141.7]	[100] / 100	15,500		街路 0.0	交通 +18.0	環境 +32.0	行政 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
	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	行政 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	前年標準価格	15,700 円/㎡	③ 価格形成要因の	[一般的要因]	人口はほぼ横ばい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。
	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]	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、実需は低調である。
②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%	[個別的要因]	特にない。	

鑑定評価書（平成 28 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.

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.

鑑定評価書（平成 28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） -18, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡田忠純. Row 2: 印

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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 94,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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

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分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印
鑑定評価額	62,800,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	川西市栄町736番7「栄町12-8」				②地積(㎡)	231	⑨法令上の規制等	近商(80,300) (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 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	300,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	216,000 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。周辺市での大型商業施設開業の影響があるものの、商況は堅調。収益用不動産の取引が増え、路線価よりかなり割高な取引もみられるなど地価動向は強含み。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 -5.0 行政 +3.0 その他 0.0
	川西 5-4	川西 5-4	[101.2] 100	100 [100]	100 [97.5]	[100] 100	273,000					
(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	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
	前年指定基準地の価格	333,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [105.0]	100 [119.0]	[100] 100	271,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[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。							
	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		変動状況		[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。							
代表標準地		標準地		[個別的要因] 特にない。								
②変動率	年間	+2.6%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 神戸シティ鑑定舎. Values include 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, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 88,000 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) 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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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	40,200,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	61,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	2 中専 (60, 150) (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 北西 5.9 km	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	95,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	77,600 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その周辺の開発団地内の商業地域を中心に、路線商業地域や商住混在地域も含む圏域である。需要者はチェーン展開する法人も見られるが、地元で地縁を有する中小事業者が多い。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、清和台西地区については比較的需要は安定して推移している。商業地の取引は個別的要因により様々であるため、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。一部賃貸店舗等の収益物件も見られるが、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く、現実の市場における複数の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、収益価格を関連付け、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	川西 5-3	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	91,900	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	87,000 円/㎡	[98.0] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [90.1]	[100] / 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	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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 92,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の					[一般的要因] 川西市の商業地の地価は、市内中心部の繁華性の良好な地域を除き、北部郊外など下落傾向の続く地域が多い。								
	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 - 公示価格 円/㎡		[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、地価は比較的安定的に推移している。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間	0 %	半年間	%												