

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes address: 川西（県） -1 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (209,000 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, (7) 倍率種別

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, market conditions, and price determination factors. Includes details on location (川西市花屋敷1丁目995番), area (165㎡), and price (209,000 円/㎡).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes address: 川西（県） -2 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,000 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, (7) 倍率種別. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 6月 20日, 正常価格, 56,000 円/㎡, 倍, 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 report 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. Includes details on location, area, and price analysis.

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠 印

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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								
	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)  (その他) (60, 192)								
(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 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 180 m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)							
(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	162,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	98,800 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宝塚市の阪急宝塚線及びJ R福知山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は川西市及び周辺市の居住者で、大阪方面の通勤者のほか、地縁的選好性を持つ二次取得者である。利便性の良さから底堅い需要がある。標準地と同規模の土地で3,000万円前後、新築建売住宅で4,000万円～4,500万円程度が取引の中心である。															
(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。標準地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心であり、収益性よりも利便性・快適性が重視される。よって収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、公示価格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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	川西 - 10	② 時点修正		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/㎡)	162,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	161,000 円/㎡	[ 100.6 ] 100	[ 103.0 ] 100	[ 100 ] 100	[ 103.0 ] 100	[ 100 ] 100	[ 103.0 ] 100	162,000							
(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	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/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		161,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 川西市の人口は微減、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は南部の駅徒歩圏はやや堅調であるが、中・北部は依然として弱い。							
	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 - 10		公示価格		161,000 円/㎡		[地域要因]		駅徒歩圏にある比較的利便性良好な住宅地域で、需要は安定的に推移している。			
	②変動率		年間	+0.6%	半年間	+0.6%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市向陽台2丁目3番38				②地積 (㎡)	218	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 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	68,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は対象不動産の属する川西市のうち能勢電鉄沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。最寄駅からやや距離がある等利便性に劣る地域であることから、需要は弱含みで推移しているものと思料する。土地は1,500万円前後、新築戸建は3,000万円前後が需要の中心と思われる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと考えられる。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、比準価格を採用し、近傍公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	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 / [ 100.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,900	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地	川西 (県) -12	②時点修正	[ 98.7 ] / 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/㎡)	68,300	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	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	69,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 川西市の人口動向は微減傾向で推移している。川西市中北部の住宅地の地価は全体的に弱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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、地価は弱含みの傾向にあるものと思われる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.4%	半年間	%												

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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、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、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。よって、比準価格を採用し、近傍公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	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 [ 133.6 ]	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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	161,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	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		[一般的要因] 川西市の人口動向は微減傾向で推移している。市内南部市街地の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		□代表標準地	□標準地	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因の大きな変動はなく、地価は安定的に推移している状況にある。					
	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 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出  
川西（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
川西（県） - 6	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	川西市美園町478番「美園町10-13」				②地積 (㎡)	93	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) (60,180)										
(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、今後も住宅地域として推移するものと予測する。周辺ではキセラ川西整備事業が進捗中である。地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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、JR福知山線及び能勢電鉄妙見線沿線で、概ね川西市中部の圏域。需要者の中心は、同圏域に地縁性を有する1次取得者である。小規模一般住宅が密集する住宅地域であるが、駅に近く平坦な地勢にあることから需要は安定的である。対象地と同規模の土地で1,300万円程度、新築建売住宅は3,000~3,500万円程度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	後記3、(3)記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 33	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 92.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +1.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 / [ 119.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	135,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +3.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +22.0 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 134,000円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 川西市の人口は微減、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は川西能勢口駅徒歩圏で堅調だが、中・北部は弱含み。												
	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] 平坦な地勢にある住宅地で需要は堅調である。火打1丁目に大型商業施設「オアシスタウンキセラ川西」が本年7月頃に開業予定である。												
	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。												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 54,000 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 Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 年標準価格等の前年標準価格 (Previous Year Standard Prices), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -8 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 (7,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (77,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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) 基準地 (Location: 川西市東多田3丁目359番3, 形状: 1:2.5, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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) 規準とした価格 (Standard price table), (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 (Review of previous year's standard prices, etc.)



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした標準地番号, (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	齋藤不動産鑑定事務所
川西（県） -10	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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			
	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 10m、西 20m、南 20m、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 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	特にない。	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	能勢電鉄畦野駅 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	64,000 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を中心に川西市中北部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。街並み良好で値頃感もあり一定の需要は認められる。ただ川西市中心部から距離を有する等利便性に劣り、高齢化に伴う供給過多も懸念され、需要は弱含みである。中心的価格帯は、60坪程度の土地で1300万円前後、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	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。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、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。以上より、比準価格を標準とし、標準地を規準とした価格等にも留意の上、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 0.0 交通 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 -4	公示価格 57,800 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 88.2 ]	[ 101.0 ] 100	63,900		
(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	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 56,000 円/㎡	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 87.4 ]	[ 101.0 ] 100	63,900		
(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 64,500円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 川西市の人口は微減、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は南部の駅徒歩圏はやや堅調であるが、中・北部は依然として弱い。			
	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] 地域要因に格別の変動はない。川西市中心部から遠く、値頃感はあるも、利便性志向と高齢化に伴う供給過多のため需要は弱含み。			
	②変動率		年間	-0.8%		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） -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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	川西市けやき坂2丁目18番3				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,80)  (その他) 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 40 m、西 50 m、南 20 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 16.0 m、奥行 約 13.0 m、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	阪急川西能勢口駅 北西方 6.7km	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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 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1,100万円前後、新築建売住宅は2,800万円程度である。																
(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、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	川西 -22	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 101.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,400	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	55,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） - 12	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 107.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	52,600	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 +6.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	56,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		53,500 円/㎡		③価格変動要因		[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	-0.9%	半年間

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,300 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, market conditions, and price determination. Includes sub-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) 規格外価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 規格外価格, (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	森本不動産鑑定
川西（県） -14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	75,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価	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												
	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 北西方 1.6km	法令規制	1住居 (60,200)									
	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、今後も現状維持で推移する可能性が高く、地価は安定的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 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南部及び伊丹市北東部の住宅地域である。需要者は地元で地縁を持つ圏域内居住者が中心である。小規模開発された戸建住宅地域であり団地までの進入路は坂道や狭隘道路等が多い。また幹線道路の背後にあって、周辺には工場や事業所等が雑然と建ち並ぶこと等から住宅地としての品位は高くない。中古物件取引が主な地域であり土地等の中心価格帯は把握し難いが、小規模の土地で1,000万円未満、建売住宅では、2,000万円台が多い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅地域にあって、自用目的での取引が支配的である。収益目的で土地が取引されることはほとんど無く、また、対象地は地積が小さく経済合理性に見合う賃貸住宅も建てられないことから収益還元法の適用を断念した。よって、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を採用し、標準地の価格動向に留意のうえ、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 -23	②時点修正	[ 100 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 95.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	93,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	89,500 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 [ 168.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	93,600	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 +1.0 交通 +8.0 環境 +54.0 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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 93,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 阪神間の景気がやや足踏み状態にある中、川西市では中心部を除き地価下落は続いているものの下落幅は縮小傾向にある。									
	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 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に特段変化はないが、地縁的選好性の強い既成住宅地域であり地価は横這い状態。 [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	%													

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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	74,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	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	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、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、6 m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北方 2.3km	法令規制	2 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地として成熟しており、今後も現状のまま推移すると予測する。高齢化の進展とともに売り物件が増えているが、居住環境は良好で購入意欲もあることから需給は安定している。														
(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		93,000 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、価格牽連性が高い地域は川西市北部の大規模開発住宅団地が中心となる。需要者は大阪方面に通勤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、地元で地縁を有する者が多い。市街地中心部からバス圏であるものの運行本数が多いため根強い需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地（220㎡）は2,000万円前後、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	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
	川西 -17	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 / 100 ]	93,000		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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	-	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]			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			
(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		93,000 円/㎡		③価格変動要因	[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。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		川西 -17			[地域要因] 郊外の成熟した住宅団地であり、地位要因に変動はない。高齢化に伴う売り物件が多いが、根強い需要も認められる。								
	標準地番号		公示価格		93,000 円/㎡			[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	0.0%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, -16, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 勝沼和子 印

鑑定評価額 13,500,000 円 1㎡当たりの価格 14,400 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31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2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



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, A&Tマネジメント株式会社, 玉井 嘉彦.

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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 106,000 円/㎡ 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 95,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 71,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 310,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 230,000 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, (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) 規格外標準地, (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	齋藤不動産鑑定事務所
川西（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	近商 (80,200)  (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											
	1:1.2	店舗兼住宅 S2	中規模小売店舗、事務所、一般住宅が混在する駅前近隣商業地域	南10m市道	水道 ガス 下水	能勢電鉄山下 50m											
(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 50m	法令規制	近商(80,200)								
(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	109,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	80,000 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) 公示価格とした	①代表標準地	川西 5-3	②時点修正	[ 99.2 ] 100	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 78.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	102,000	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 +4.0 交通 -12.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②標準地																
(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検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	104,000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	-	公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	-1.9%	半年間	%													
		③価格変動要因		<p>[一般的要因] 川西市の人口は微減、高齢化率は上昇傾向にある。需要は中北部が弱含み、南部の中心部の商業地は比較的堅調である。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出  
川西（県） 5-3 宅地-1

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分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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												
	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 30 m、西 60 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4 m 県道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北西方 5.9 km	法令規制	2中専 (60, 150) 地区計画等							
	⑤地域要因の将来予測	住宅団地内の路線商業地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。事業用地の需要に大きな変化はないが、周辺住宅地価下落の影響で、地価は弱含みで推移すると予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		94,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格		75,800 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とする幹線道路沿い路線商業地域や商住混在地域一帯。需要者は地元で地縁を有する中小事業者が多いが、一部チェーン展開する法人の支店も見られる。昭和40年代以降に開発された郊外大規模ニュータウンは住民の高齢化と人口減少が進んでおり、背後住宅地の地価下落の影響で、路線商業地も若干の下落傾向で推移している。商業地は規模により取引総額のばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに店舗等が建ち並ぶ開発団地内の商業地域である。賃貸店舗等も一部見受けられるが、賃料水準が低いため収益目的の取引は少なく、自己の事業用に土地が取引されることが多い。試算では、収益価格はやや低位に求められたが、現実の市場における取引の実態を反映した比準価格の規範性がより高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0	環境 -13.0	行政 +3.0	その他 0.0
	標準地番号 川西 5-3	公示価格 83,500 円/㎡	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 88.7 ]	[ 100 ] / 100	90,700	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 -13.0	行政 +3.0	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	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	[ ] / 100		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) 対象基準地の前年の標準価格等か	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 91,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 阪神間の景気が足踏み状態にある中、川西市の商業地は中心部は上昇、北部郊外は下落幅がやや縮小傾向にある。														
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡			[地域要因] 周辺ニュータウンの人口減少と高齢化で団地内商業地需要も弱含み。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%															