

鑑定評価書（令和 4 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, 大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店. Row 2: 川西（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4年 1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 川西（県）, -2, 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 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, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
川西（県） - 3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市南花屋敷4丁目126番 「南花屋敷4-5-5」				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)  (その他) (60,192)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.8m市道	水道 ガス 下水	J R川西池田 680m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 10m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4.8m市道	交通施設	J R川西池田駅西 680m	法令規制	2中専 (60,192)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	166,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	110,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川西市及び隣接市のうち、J R、阪急電鉄沿線を中心とする住宅地域がその圏域と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。交通接近性及び利便性は概ね良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。画地規模により総額にはばらつきがあるが、土地は2,000万円から3,000万円程度、新築戸建は3,000万円半ばから4,000万円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た不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高い。収益価格は収益性を反映する理論的な価格であるが、住宅地においては収益性よりも居住の快適性等を重視して価格形成がなされる傾向が強いことから当該価格の規範性は劣るものと思料する。よって、規範性等に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 川西 - 10	公示価格 165,000 円/㎡	[ 100.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 100 ]	[ 103.0 ] 100	166,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	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 164,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 川西市の人口等は微減傾向で推移している。市街部における住宅地需要は全体的に概ね堅調に推移している。				
	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 165,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 +1.2%	半年間 +0.6%								

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 川西（県）, 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 131,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市加茂2丁目194番3 「加茂2-9-4」				②地積 (㎡)	111	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)  (その他) (60,160)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い古くからの住宅地域	南東4m県道	水道 ガス 下水	J R川西池田 1.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m県道	交通施設	J R川西池田駅南西 1.1km	法令規制	1 住居 (60,160)								
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと予測する。															
(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	121,000 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。周辺は狭隘な街路も多いが、日常利便施設等は比較的充実している地域であり、需要は概ね堅調に推移している。土地は1,000万円台、新築戸建は2,000万円台後半～3,000万円台前半の価格帯が需要の中心と思われる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、間口がやや狭いため、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 13	②時点修正	[ 100.3 ] 100	③標準化補正	100	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	[ 101.2 ] 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	[ 102.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	121,000	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 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	164,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		120,000 円/㎡		③ 価格変動要因の								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 川西市の人口等は微減傾向で推移している。市街部における住宅地需要は全体的に概ね堅調に推移している。								
	公示価格		円/㎡						[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。								
②変動率		年間	+0.8%	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	熊谷不動産鑑定士事務所
川西（県） - 6	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市美園町478番「美園町10-13」				②地積 (㎡)	93	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60,180)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 25m、北 10m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 10.0m、規模 90㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、4.5m市道	交通施設	能勢電鉄絹延橋駅西 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、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。生活利便施設の充実に伴い、地価は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	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			139,000 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本線及び能勢電鉄沿線の住宅地域で、概ね川西市中南部の圏域である。主な需要者は、地縁者を中心に、周辺あるいは都市部の事業所に通う一次取得者層である。キセラ川西整備事業により、生活利便施設が充実し、利便性の向上が認められ、当該地域の戸建住宅用地に対する需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地が1,300万円前後、新築戸建住宅は総額3,000万円台前半となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い複数の事例から試算しており、市場性を適切に反映した価格を得た。尚、周辺地域には賃貸マンション等も見られるが、地積及び間口・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と判断されるため、収益価格の試算は断念した。従って、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を以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	川西 - 33	②時点修正	[100.4] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [91.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	138,000	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	123,000 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	[101.2] 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/㎡)	139,000	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 -2.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	164,000 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		■継続 □新規		前年標準価格		136,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。キセラ川西に総合医療センターの開院が予定され、川西IC周辺では大型物流施設建設が予定されている。							
	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] 利便性の向上により既存の住宅地域の地価は上昇傾向で推移している。					
②変動率		年間 +2.2%		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	齋藤不動産鑑定事務所
川西（県） - 7	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1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3丁目2番72				②地積 (㎡)	196	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 50m、西 50m、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 12.0m、奥行 約 16.0m、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 6m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北西 6.3km	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,700 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね川西市内北部の大規模住宅団地である。需要者は当該圏域内居住者が大半を占める。都心回帰傾向の下、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟って利便性の劣る郊外住宅地に対する需要は弱含みであったが、近年のリモートワークの進展等より需要の回復傾向が見受けられる。土地または古家付きの物件で1,000万円台半ば程度、新築建売住宅で3,000万円台半ば程度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	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。以上より、比準価格を標準とし、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 3	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,800	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 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	66,000 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	[103.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [82.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	67,300	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 +6.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	54,000 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	前年標準価格	65,700 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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間 +3.0%	半年間 %															
		③価格形成要因の		<p>【一般的要因】 川西市の住宅地は南部を中心に駅徒歩圏の需要が比較的堅調であり、中北部は需要の回復傾向が見られる。今後の円安等の影響は要注視。</p> <p>【地域要因】 市内中北部住宅団地では、相続等による継続的な供給過多の問題もあるが、リモートワークの進展等より需要の回復傾向が見受けられる。</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4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, 大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店. Row 2: 川西（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 97,000 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) 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) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 川西（県）, -10, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, 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 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福西不動産鑑定事務所. Row 1: 川西（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 福西理祐

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 41,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, 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) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified standards), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

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

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市水明台2丁目2番31				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	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 50m、西 50m、南 30m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	能勢電鉄平野駅北西 2.3km	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は能勢電鉄沿線で概ね川西市北部の圏域に存する住宅地域であり、需要者は当該圏域内居住者が大半を占める。都心回帰傾向の下、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟って利便性の劣る郊外住宅地に対する需要は弱含みであったが、近年のリモートワークの進展等より需要の回復傾向が見受けられる。なお、取引に係る中心価格帯は、土地は1,000万円前半程度、新築戸建物件では3,000万円前半程度と史料される。										
(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、公示価格との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100	55,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 川西市の住宅地域は南部を中心に駅徒歩圏の需要が比較的堅調であるが、特に北部は弱含みで下落傾向。今後のコロナ禍の影響は不透明。						
	前年標準価格 54,000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		[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。					
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	川西 - 19	②変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	公示価格 54,800円/㎡	年間 +3.1%	半年間 +1.6%								

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 川西 ( 県 ) - 13, 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 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, (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（令和4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, 大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店. Row 2: 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (74,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月10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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福西不動産鑑定事務所. Row 1: 川西（県）, 兵庫, 兵庫第1分科会, 氏名, 福西理祐.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） 5-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	78,500,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1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	川西市栄町736番7「栄町12-8」				②地積(m)	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												
	1:1	事務所兼店舗S6	中層店舗、事務所等が連たんする商業地域	東16m市道	水道 ガス 下水	阪急川西能勢口200m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 10m、北 80m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16m市道	交通施設	阪急川西能勢口駅 北200m	法令規制	近商(80,300)									
	⑤地域要因の将来予測	川西能勢口駅に近い街路条件が良好な商業地域であり、当面の間、ほぼ現状のまま推移するものと予測する。今後の地価動向については、円安、物価高等による影響を注視する必要がある。																
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	354,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	269,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川西市及び隣接市町を中心とする阪神間の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者や全国展開する店舗業者等である。阪神間の主要駅周辺では、事業用地やマンション用地等に対する底堅い需要が見られるが、エリアが限定的であるため、供給は限られている。物件による個性が強く、取引される規模や価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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。対象地域は中層の店舗事務所ビル等が多く見られる駅前の商業地域で、賃貸市場は比較的成熟している。ただ収益性に基づく取引が主として行われるまでには至らず、収益価格はやや低位に求められた。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、下記標準地・指定標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 5-4	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	340,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +6.0 環境 -4.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	宝塚（県） 5-4	②時点修正	[104.7] 100	③標準化補正	100 [105.0]	④地域要因の比較	100 [125.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	341,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 +10.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続	前年標準価格	330,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 川西市内商業地では、市中心部の需要は底堅いが、中北部郊外の需要は弱含んでいる。今後、円安、物価高等の影響が懸念される。									
	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	標準地番号	-		[地域要因]		市中心駅に近く、街路条件も良好な希少性を有する地域で、マンション用地需要の影響も受け、地価はやや強含みで推移している。									
	②変動率		年間	+3.0%	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	熊谷不動産鑑定士事務所
川西（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	77,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月10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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地										
	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	98,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	74,200 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または住商混在地域の圏域である。主な需要者は当該地域に地縁性を有する個人事業者等が中心となる。駅前の小規模な商業地域で商圏は狭く、やや衰退傾向で推移してきた。また至近においてスーパーマーケットが進出し、商業収益性の改善が期待される状況にあるが、現状地価への影響は認められない。需要の中心価格帯は規模により様々で把握しづらいが、100㎡程度の土地で1,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性が認められる複数の事例から求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格を得た。対象地域は駅前の小規模な商業地域で繁華性も低く、土地価格に見合う賃料水準を得ることが困難な当該地域の実情を反映し、収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地を規準とした価格にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	川西 5-3	②時点修正	[ 98.9 ] / 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/㎡)	96,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -15.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	78,800 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		97,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。キセラ川西に総合医療センターの開院が予定され、川西IC周辺では大型物流施設建設が予定されている。						
	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] 至近のスーパーマーケット進出による影響は限定的で、地価は現状依然として下落傾向となっている。				
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。											

鑑定評価書（令和4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） 5-3, 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, 38,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 60,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).