

鑑定評価書（令和7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, KEN総合鑑定. Values include 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 239,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 185,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位, (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 Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和 7 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, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,500 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (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), (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 year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和7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, 29,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (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) 規準とした公示価格 (Standardized 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's standard prices, etc.).

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for 川西 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 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) [令和7年1月] 路線価又は倍率.

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-tables for (8) 規格外標準地, (9) 指定標準地, and (10) 対象標準地の前年標準価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所
川西（県） -6	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月]	120,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市美園町478番「美園町10-13」				②地積 (㎡)	93	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60,180)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 30m、南 15m、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	能勢電鉄網延橋駅西方 380m	法令規制	2住居 (60,180)							
	⑤地域要因の将来予測	小規模の一般住宅が密集する住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持しつつ、地価は堅調に推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		154,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急宝塚本線及び能勢電鉄沿線の住宅地域で、概ね川西市中南部の圏域である。主な需要者は、地縁者を中心として、周辺あるいは都市部の企業等に通り一次取得者層である。キセラ川西整備事業により、スーパー、医療施設等が充実し、生活利便性の向上が認められ、土地建物の需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が1,500万円前後、新築建売住宅は総額4,000万円～4,500万円程度となっている。														
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格		/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する周辺の事例と比準しており、市場性を反映した信頼性の高い価格と言える。収益価格については、対象地は小規模で間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が困難であるため求めなかった。よって、比準価格を標準として、標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(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 +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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
	川西 -33	公示価格	132,000 円/㎡	[101.6 / 100]	100 [101.0]	100 [90.0]	[103.0 / 100]	152,000	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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
	-	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100]	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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		147,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 川西市において、良好な住環境・利便性を有する平坦地の住宅地域の需要は引き続き堅調である。										
	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]		住宅地として成熟しており、地域要因に変動はない。										
②変動率		年間 +4.8%		半年間 %		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和7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, KEN総合鑑定. Values include 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 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7年1月]路線価又は倍率, 79,000 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 (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 Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 7 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, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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 7年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (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), (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 Justification), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated 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7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, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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.

鑑定評価書（令和7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, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,500 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7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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 規格外の価格 (Outlier Prices), (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 (Previous Year Standard Price Review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
川西（県） - 12	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	63,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月6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 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	能勢電鉄平野駅北西 2.3km	法令規制	1低専 (50,80) 地区計画等	
(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	63,500 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で概ね川西市中北部の大規模住宅団地であり、需要者は当該圏域内居住者が大半を占める。都心回帰傾向の下、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等も相俟って利便性の劣る郊外住宅地に対する需要は弱含みであったが、リモートワークの普及や国内景気の回復基調もあって需要は比較的堅調に推移している。なお、取引に係る中心価格帯は、土地は1,000万円台半ば程度、新築戸建物件では3,000万円台半ば程度と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。一方、対象地域は第1種低層住居専用地域に指定された自用の戸建住宅中心の地域であり、法令上の形態制限もあり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難である。よって本件では収益還元法の適用を断念した。よって比準価格を標準とし、代表標準地価格との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 川西 - 19	公示価格 61,500 円/㎡	[ 102.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.0 ]	[ 100 ] / 100	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 持ち家及び、貸家の着工は横這いとなっている。分譲住宅の着工は概ね横這いとなっており、当面横這いで推移すると見込まれる。					
	前年標準価格 60,000 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 団地内の高齢化等より需要の弱い地域であったが、近年地価の回復傾向が見られ、需要は比較的堅調である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 川西 - 19		② 変動率								
公示価格 61,500 円/㎡		年間 +5.8%	半年間 +3.3%							

鑑定評価書（令和7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, 9,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
川西（県） - 14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	8,460,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市久代2丁目9番17 「久代2-5-11」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 30m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 12.0m、規模 84㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5m私道	交通施設	J R 北伊丹駅北西 1.6km	法令規制	1住居 (60,200)									
(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	99,500 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川西市及び隣接市のうち、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が中心となるものと考えられる。比較的小規模な画地が中心で割安感等から需要は堅調に推移しているものと思料する。土地は1,000万円前後、新築戸建は3,000万円台の価格帯が需要の中心と思われる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 23	②時点修正	[ 101.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 94.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	99,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②変動率	年間 +4.2%	半年間 %															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） - 6	②時点修正	[ 104.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 150.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	99,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +10.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	147,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	95,500 円/㎡														
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
														③価格変動要因の	[一般的要因] 川西市の人口等は微減傾向で推移している。市街部における住宅地需要は全体的に堅調に推移している。 [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。			

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） -16	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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221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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、南 10m、北 50m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 23.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 9m県道				
	⑤地域要因の将来予測	中規模の農家住宅と農地等が混在する農家集落地域であり、今後も当面現況を維持して推移すると予測する。市街化調整区域内の農家住宅に対する需要は脆弱であり、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。										
(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					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 円/㎡			台形	0.0					
	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、概ね川西市及びその周辺市町の市街化調整区域内の農家集落地域である。交通接近性や生活利便性等に劣ることから、当該地域の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する個人等に限定され、外部からの投資は見込めないため、不動産需要は脆弱である。なお、画地規模や立地条件等による個性が強いため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の農家住宅と農地等が混在する農家集落地域に存し、広域的ではあるが市街化調整区域の信頼性のある取引事例を収集し得た。また、外部からの投資も見込めず、地縁性を有する個人等の自用目的での取引が中心で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。従って、取引価格を基礎に地価が形成される地域性を考慮した結果、地価公示標準地との検討を踏まえつつ、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 -9.0 交通 +13.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -34		[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 134.7 ]	[ 100 ] 100	13,400					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 日銀のゼロ金利政策解除に伴う金利先高観のほか、円安、物価上昇による実体経済、とりわけ不動産市況への影響には注視を要する。							
	■継続 □新規		前年標準価格 13,500 円/㎡		[地域要因] 生活利便性の劣る市街化調整区域内の農家集落地域に存し、外部からの住宅需要も脆弱なことから、地価は微減基調で推移する。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-		公示価格		円/㎡						
②変動率		年間	-0.7%	半年間	%							

鑑定評価書（令和7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, 株式会社大島不動産鑑定宝塚支社. Includes address: 川西（県） 5-1 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 尾内倍太

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (87,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (377,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 290,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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の検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和7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, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (114,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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の検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

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

鑑定評価額	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月6日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市清和台西4丁目1番7外				②地積 (㎡)	437	⑨法令上の規制等	2中専 (60,150)								
	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) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 60m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 16.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.4m県道	交通施設	阪急川西能勢口駅北西 5.9km	法令規制	2中専(60,150)地区計画等								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	60,400 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川西市及び阪神間の路線商業地域及び概ね近隣型の商業地域もしくは商住混在地域である。需要者は、川西市及び周辺市町に地縁を有する事業者や広域的に展開する路線店舗業者等である。店舗進出需要が目立って強い地域ではないが、昨今大規模住宅団地内では住宅地需要が高まっており、背後住宅地の価格動向や価格水準の影響も受けている状況にある。物件による個別性が強くまた取引も少なく、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する信頼性の高い取引事例により求められており、実証的かつ説得力のある価格である。一方、対象地域においては十分な駐車スペースを確保した低層の店舗が主で、収益物件として容積率を活かしておらず、対象地の収益価格も低位に求められた。ただ商業地域で収益性は通常ある程度考慮される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 5-3	②時点修正	[ 101.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 90.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	89,600	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 -11.0 行政 +3.0 その他 0.0
	②標準地	公示価格	82,500 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検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	89,000 円/㎡	③価格形成要因の			[一般的要因]	企業収益は、改善しており、雇用情勢は改善の動きが見られる。人手不足感が高い水準となっている。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域的要因]	店舗進出需要の特段強い地域ではないが、背後住宅地における地価の回復傾向の影響も受け、地価は上向き傾向で推移している。								
②変動率	年間	+1.1%	半年間	%			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									