

鑑定評価書（令和 6 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, 38,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 231,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡, 倍, 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) 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 location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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） -2	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	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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	川西市湯山台 1 丁目 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) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 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 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			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後も現況の住環境を維持すると予測する。当該地域の住宅地需要を踏まえ、地価水準は今後概ね上昇基調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	72,500 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、川西市北部における大規模な住宅団地をその圏域とする。需要者の中心は、同市居住者を中心に大阪方面を通勤圏としている一次取得者層がその多くを占める。バス圏で交通接近性は劣るものの、住環境は良好で一定の需要が認められ、川西市北部の住宅団地の需要は概ね堅調であることから、地価は上昇基調で推移する。需要の中心価格帯は、土地で 1, 500 万円前後、中古住宅で 1, 500 万円～2, 500 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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。戸建住宅用に開発された郊外の住宅団地内において、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、地価公示標準地及び指定基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 +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 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	川西 -22		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [77.6]	[100] 100	72,700					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川西（県） - 12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	57,700 円/㎡	[104.0] 100	100 [100]	100 [82.6]	[100] 100	72,600					
(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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 70,000 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/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然としたバス圏域の住宅地域であるが、住環境は概ね良好であり、需給関係は堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +3.6 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 6 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, 28,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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 6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 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) 規準とした公示価格, (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6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 details for 川西 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 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6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 adjustments. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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 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		147,000 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、地縁者を中心として、周辺あるいは都市部の企業等に通う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1,400万円前後、新築建売住宅は総額3,500万円～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	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	128,000 円/㎡	[101.2 / 100]	100 [101.0]	100 [90.0]	[103.0 / 100]		147,000	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		③ 価格変動要因		[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。																
	■継続 □新規		前年標準価格 143,000 円/㎡		[地域要因] 住宅地として成熟しており、地域要因に変動はない。																
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間 +2.8%	半年間 %																		

鑑定評価書（令和 6 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, 7,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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6年1月]路線価又は倍率, 77,000 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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格の検討. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和6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, 16,100,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 100,000 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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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. (2) 近隣地域: 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. (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 6 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, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
川西（県） - 11	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 4 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	川西市けやき坂 2 丁目 1 8 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) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、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 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。		⑤地域要因の将来予測								
	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 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	56,500 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7 内訳	標準化補正	0.0		⑧地域要因								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	+2.0										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+3.0										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね川西市内の大規模住宅団地である。需要者は、川西市の居住者もしくは川西市に何らかの地縁を有する者が多くを占めるが、大阪や阪神地区等からの転入者も見られる。購入しやすい価格帯と良好な住環境から、一次取得者層を中心に、大規模住宅団地に対する需要は底堅い。土地は 1,000~1,500 万円程度、中古住宅では 2,000~2,500 万円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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集した。一方、戸建住宅が転勤等の事情により貸家となるケースが若干ある程度で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	川西 - 22	②時点修正	[101.3] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [102.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,500	⑦内訳	標準化補正	0.0	⑧地域要因	0.0
	②公示価格	57,400 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	[104.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [108.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	56,600	⑦内訳	標準化補正	0.0	⑧地域要因	0.0	
	②前年指定基準地の価格	57,700 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		55,000 円/㎡		③変動状況		[一般的な要因]		市内住宅地では、利便性が良好な市中心部や購入しやすい価格帯と良好な住環境を兼ね備えた住宅団地等で堅調な需要が見られる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		[個別的要因]		良好な住環境と購入しやすい価格帯から需要は安定しており、地価は強含みで推移している。					
②変動率		年間	+2.7%	半年間	%													

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 齋藤 誠
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	60,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は能勢電鉄沿線で概ね川西市中北部の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、コロナ禍以降、リモートワークの進展や国内景気の回復基調もあって需要は比較的堅調である。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思料される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。一方、対象地域は第1種低層住居専用地域に指定された自用の戸建住宅中心の地域であり、法令上の形態制限もあり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難である。よって本件では収益還元法の適用を断念した。よって比準価格を標準とし、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	川西 - 19	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/㎡)	60,000	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	58,800 円/㎡	[102.0 / 100]	[100 / 100]	[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	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]												
(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		57,700 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 川西市の住宅地域は、南部の駅徒歩圏で相対的に需要が強く、中北部のニュータウンでもコロナ禍以降の地価の回復傾向が継続している。 [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、コロナ禍以降の地価の回復傾向が継続し、需要は比較的堅調である。 [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		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号												川西 - 19	
	公示価格		58,800 円/㎡															
②変動率		年間	+4.0%	半年間	+2.0%													

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

鑑定評価額	9,590,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月4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	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) (60,160)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 25m、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 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。										
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	能勢電鉄山下駅南西方 350m	法令規制	2住居 (60,160)										
(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	78,000 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とする概ね川西市中北部の圏域である。需要者は、川西市の居住者もしくは川西市に何らかの地縁を有する者がほとんどを占める。川西市の北部郊外に位置しており、中心市街地への接近性はやや劣るものの、鉄道駅への利便性が良好なことから、安定した需要が見られる。土地は1,000万円程度、新築建売住宅では3,500万円程度までの物件が需要の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 規格外の公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	川西 - 32	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 / [78.7]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,500	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 -4.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	川西（県） - 12	②時点修正	[104.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [77.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	78,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -11.0 環境 -13.0 行政 -3.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	77,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 市内住宅地では、利便性が良好な市中心部や購入しやすい価格帯と良好な住環境を兼ね備えた住宅団地等で堅調な需要が見られる。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因] 最寄駅への接近性が良好な地域であり、底堅い需要が見られることから、地価はやや強含みで推移している。										
②変動率		年間	+0.6%	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	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	8,120,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10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	95,500 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、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。やや利便性に劣る住宅地域であるが、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2,000～3,000万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	[100.6] / 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/㎡)	95,900	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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②標準地	公示価格	91,000 円/㎡															
(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	[102.8] / 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/㎡)	95,100	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	143,000 円/㎡																
(10) 対年標準価格等の前	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 93,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 円/㎡												
	②変動率	年間 +2.1%	半年間 %	①一般的要因 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。 ②地域要因 地域要因に目立った変動はない。 ③個別的要因 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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 2 2 1 番外				②地積 (㎡)	935	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他) 県立公 (普通) 土砂災害警戒区域							
	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 2:1	住宅 W1	中規模の農家住宅と農地等が混在する農家集落地域	南西9m県道、南東側道	水道 下水	能勢電鉄妙見口 2.3km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 10 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 ほぼ整形														
	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 2.3km	法令規制	「調区」(60, 200) 県立公 (普通) 土砂災害警戒区域							
(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	13,500 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	標準地番号	川西 - 34	②時点修正	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [135.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,500	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 -9.0 交通 +13.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,500 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。											
	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] 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、地価はやや下落基調で推移する。											
	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6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 fields for 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, 82,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 358,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 280,000 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, (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	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	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	89,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月5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	川西市大和西1丁目65番2				②地積 (㎡)	271	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他) (90,300)								
	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 0m、北 60m		②標準的使用	店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	能勢電鉄畦野駅西近接	法令規制	近商(80,300)								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	84,400 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あるが、背後に大規模住宅団地を配し、一定の繁華性を保っている。また背後住宅地価格による下支え等により、地価は緩やかな上昇傾向となっている。商業地における市場の中心価格帯は把握しづらいが、対象基準地と同程度の規模で3,000万円前後と史料する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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	[100.8] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [74.7]	⑤個別的要因の比較	[107.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	112,000	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 -18.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	80,000 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		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	[] 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		■継続 □新規		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。キセラ川西周辺の繁華性・利便性が向上し、市北部では大型物流施設の開発が相次いでいる。										
	前年標準価格		110,000 円/㎡		[地域要因]		背後に大規模住宅団地を配し、住宅地価格による下支え等もあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
標準地番号		-															
公示価格		円/㎡															
②変動率		年間 +1.8%		半年間 %													

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）5-3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠

鑑定評価額	38,900,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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4丁目1番7外				②地積 (㎡)	437	⑨法令上の規制等	2中専 (60,150) (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										
	1.5:1	店舗 S1	中小規模の店舗が多く見られる幹線道路沿いの住宅団地内商業地域	北東24m県道	水道 ガス 下水	阪急川西能勢口 5.9km										
(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	24m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	70,600 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	川西 5-3	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 [86.9]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,400	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 -2.0 交通 -1.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	80,000 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検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	87,500 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	-												
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
②変動率	年間	+1.7%	半年間	%												
					③価格形成要因の	<p>[一般的要因] 市中心部好立地での商業地需要は底堅く、路線商業地域でも一定の需要が見られる。中北部地域でも地価の回復傾向が見られる。</p> <p>[地域要因] 店舗進出需要の特段強い地域ではないが、背後住宅地における地価の回復傾向の影響も受け、地価は上向き傾向で推移している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>										