

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 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, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 170,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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: 川西（県） -2 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 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) [令和3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 sections: (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) 規格外の標準地 (Standard Land Comparison), (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	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 印

鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月16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	164,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	108,000 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 標準地番号	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	川西 - 10		[100] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	163,000	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
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 163,000 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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 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 163,000 円/㎡		[一般的要因] 川西市の人口動向等は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響に注視を要するが、市内南部の住宅地需要は概ね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。				
	②変動率	年間 +0.6%	半年間 +0.6%						

鑑定評価書（令和3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 (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) [令和3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 multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, neighborhood context, and price determination factors. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和3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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 96,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-sections for ①所在地, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給処理施設, ⑧主要な交通施設, ⑨法令上の規制, ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状, ④地域的特性, ⑤地域要因, ⑥市場の特性, ⑦試算価格の調整・検証, ⑧公示価格, ⑨指定基準地, ⑩対年標準価格.

鑑定評価書（令和3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 address: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6) 路線価 (110,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential 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 (Reasons for adjustments), (8) 公示価格 (Public price), (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's prices)

鑑定評価書（令和3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, 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,700 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3年1月]路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（令和3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. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,500 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 76,000 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), (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 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 年標準価格等の検討 (Annual standard price review).

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 川西（県） - 9 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 勝沼和子 印

鑑定評価額 14,900,000 円 1㎡当たりの価格 121,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 96,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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 3 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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,500 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 51,000 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, (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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,000 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.

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.

鑑定評価書（令和3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, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 43,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (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, (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3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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,410,000 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3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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 変動状況.

鑑定評価書（令和3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 (7,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,000 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) 倍率.

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) 規格外の標準地, (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3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. Includes address details for 川西 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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3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 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.

鑑定評価書（令和 3 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 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3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 (Agricultural residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Corner land, trapezoidal), (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) 公示価格 (Public 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 3 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） 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, 76,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 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) 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) 規格外の標準地, (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 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	78,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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													
	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)										
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、事務所、一般住宅が混在する駅前近隣商業地域でやや衰退傾向にあったが、至近にてスーパーマーケットの出店があり、今後繁華性への影響に注意を要する。地価は当面下落傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	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	99,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	74,800 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。想定され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が、本年6月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。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、市場の実勢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	標準地番号	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 [79.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	97,100	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 -12.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	80,500 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	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		99,000 円/㎡		③ 価格変動要因										
	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		-		<p>【一般的要因】 川西能勢口駅周辺の中心市街地は住・商共に堅調であるが、中北部は弱い動きが続いている。コロナ禍の影響には依然注意を要する。</p> <p>【地域要因】 至近に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、地価は現状依然として下落傾向となっている。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>										
②変動率		年間	-2.0%	半年間	%														

鑑定評価書（令和3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) 5-3 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (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 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (60,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月18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 10 sections: (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).