

鑑定評価書（平成 30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, 氏名, 印. Values include 川西(県) -1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 神戸シテイ鑑定舎, 小笠原 高宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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. Values include 平成30年7月1日, 平成30年7月3日, 平成30年6月13日, 正常価格, [平成30年1月], 165,000 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. Contains detailed data on land area, price per square meter, and various adjustment factors.

鑑定評価書 (平成 30 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, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 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. Includes details like '川西市湯山台 1 丁目 3 3 番 3', '1 低専 (50, 80)', and various price comparison methods.

鑑定評価書（平成 30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, D. A. 不動産鑑定所. Includes address: 川西（県） -3 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 上田元嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍率種別

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の検討. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（平成 30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 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 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 report table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-sections for '近隣地域' and '対年標準価格等'. Contains various numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（平成 30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) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m²), (9) 法令上の規制等. Includes details for 川西市加茂2丁目194番3 and 111 m².

Table with 4 columns: (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. Includes details for 戸建住宅地 and various valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation of the valuation process and adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討. Includes details for 川西 -13 and 川西（県） -3.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes details for 川西（県） -3 and 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等か, (3) 価格形成要因の状況. Includes details for 1-1 対象基準地の検討 and 1-2 基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書（平成 30 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） -6 兵庫県 兵庫県第 1 分科会 氏名 不動産鑑定士 上原卓志 印

鑑定評価額 12,500,000 円 1㎡当たりの価格 134,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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

鑑定評価書（平成 30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, 岡田不動産鑑定. Includes details for 川西（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡田忠純.

Table with 4 columns: 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

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 land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等.

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
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

鑑定評価額	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	川西市東多田3丁目359番3 「東多田3-10-5」				②地積 (㎡)	80	⑨法令上の規制等	2中専 (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 50m、西 10m、南 0m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 14.0m、規模 80㎡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 4m市道	交通施設	能勢電鉄多田駅 南東 390m	法令規制	2中専(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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,000 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圏域に存する住宅地域であり、需要者は圏域内居住者が大半を占める。最寄駅等へのアクセスは概ね良好ではあるが、一方、旧来からの既存住宅地域にあって、周辺においては狭隘でかつ屈曲した道路や坂道等も多く街路条件が良好とはいえないこと等から、地価はやや弱含みである。なお、取引に係る中心価格帯については、土地は700~1000万円程度、新築戸建物件では2500~3000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域内及び周辺地域では、画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実勢を反映した規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	川西 - 24	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 [76.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	96,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	73,000 円/㎡												街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -3.0 -21.0 0.0 0.0 0.0		
(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	[98.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [59.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	96,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	57,000 円/㎡												街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -12.0 -32.0 0.0 -3.0 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 98,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 川西市内住宅地の地価は、中心部は概ね安定的であるが、反面利便性の劣る北部を中心に供給圧力が強いこと等もあって下落傾向にある。									
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		旧来からの既存住宅地域である。街路条件が良好とはいえず、地価はやや弱含みである。なお、地域要因に変動はない。									
	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（平成 30 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 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,500 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) 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 valuation methods. Includes sub-tables for comparison and adjustment factors.

鑑定評価書（平成 30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, D. A. 不動産鑑定所. Includes address: 川西（県） -10 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 上田元嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,500 円/㎡), 64,500 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別

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の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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 (11,300,000 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 land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of prices.

鑑定評価書（平成 30 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）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 45,000 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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) 規準とした価格 (Standard price 56,500 円/㎡), (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（平成 30 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）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,500 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 兵庫県.

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, (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.

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, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30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 (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 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
川西（県） -16	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田忠純 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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)								
	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 100 m、西 150 m、南 50 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 台形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 9 県道								
	④地域的要因の将来予測	調整区域の農家集落であり、今後とも同様の環境を維持するものと予測する。高齢化が進み、地域の需給動向に変化はなく、じわじわと下落が続く。				交通施設	能勢電鉄妙見口 北方 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 台形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 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	同一需給圏は川西市を中心に、隣接する市町の市街化調整区域内の農家集落の住宅地域である。需要者の中心は、地元民など地縁性を有する個人や事業者で、他地域からは田舎暮らしを目的とした個人等の参入がみられる。周辺は菊炭の産地で、里山を観光資源としたPRがされているが、取引数は低値で推移している。取引される価格帯はまちまちであるが、土地のみでも土地建物でも概ね総額で2,000万円までが取引の中心。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地に囲まれた在来の農家集落地域であり、自己所有建物を中心とし、賃貸事例は皆無であるため、収益価格は試算しない。主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、規準価格との検討を踏まえ、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 -34	② 時点修正	[97.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [140.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,700	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 -9.0 交通 +18.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	21,200 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 15,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因]		人口はわずかに減少傾向で高齢化が進んでいる。取引件数は大きな増減なく、取引価格はエリアにより二極化。									
	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]		市街化調整区域では田舎暮らしを目的とした需要もあるが、地域要因に大きな変化はなく、需給動向は低調。									
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因]		特にない。									

鑑定評価書（平成 30 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, 堀田鑑定工学研究所. Includes address: 川西（県） -17 兵庫県 兵庫県第1分科会 氏名 不動産鑑定士 堀田 勝己 印

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 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価 (105,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 15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) 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) 公示価格を標準とした, (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 area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30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, 岡田不動産鑑定. Includes details for 川西（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (119,000 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.

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 (5) valuation methods and (8-10) price comparison and analysis.

鑑定評価書（平成 30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, 岡田不動産鑑定. Includes address details for 川西 (県) 5-1 兵庫県 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (65,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (284,000 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 30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 (5) valuation methods and (8-10) price comparison and trend analysis.

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名, 印. Values include 川西（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 神戸シテイ鑑定舎, 小笠原 高宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (104,000 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 13日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Evaluation Method', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', 'Public Price', 'Designated Site', and 'Annual Price Change'.

鑑定評価書（平成 30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） 5-3 兵庫県 兵庫第1 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 91,500 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Includes date: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 3日, 平成 30年 6月 28日, 正常価格, [平成 30年 1月], 61,000 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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 川西市清和台西4丁目1番7外, Area: 437㎡, Regulations: 2中専(60,150)), (2) 近隣地域 (Range: 東 50m, 西 100m, 南 40m, 北 100m, Scale: 400㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop/rental residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 94,500 円/㎡, Income method: 77,400 円/㎡, Original method: / 円/㎡, Development method: / 円/㎡), (6) 市場の特性 (Commercial area along main road), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market conditions and comparison with standard prices), (8) 公示価格とした (Standard price: 84,800 円/㎡, Adjusted: 91,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Previous year standard price: / 円/㎡), (10) 前年標準価格等の前 (Previous year standard price: 91,500 円/㎡, Change rate: 0.0%)