

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
三田（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	三田市下槻瀬字新井608番1外				②地積 (㎡)	438	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100) (その他) 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 160 m、南 80 m、北 320 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 22.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5 m 県道	交通施設	J R 三田 北東 8.5 km	法令規制	「調区」(60,100)		
(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	不整形角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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、おおむね三田市北部を中心に隣接市町の市街化調整区域等の住宅地域にわたる。需要者の中心は、当該地域への地縁関係者で占められ、圏外からの需要者は見込みがたい。当該地域は、典型的な郊外の農家集落地域であるため、取引件数は少ない傾向にあり、縁故関係者による取引や公共用地の買収が見られる程度である。また、取引される価格帯は、土地利用形態や画地規模により様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定を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。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正			
	標準地番号 三田 - 15					13,900	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 -7.0 交通 +4.0 環境 +60.0 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			
	三田（県） - 4					13,900	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 -2.0 交通 +5.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地等からの検討	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] 三田市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり横ばい地点も多く見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。						
	前年標準価格 14,100 円/㎡				[地域要因] 市街地から外れた郊外の農家集落地域であり、需要の弱含み傾向が続いている。						
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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											
②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 三田（県） -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,900 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (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, and (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	株式会社扇屋プランニング
三田（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三田市西山2丁目113番 「西山2-27-31」				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 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					
	1:2.5	住宅 W2	戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 三田 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 65 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 三田 南西 1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、区画整然とした共同住宅も見られる戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、底堅く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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,500 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、概ね三田市と隣接市町内の J R 福知山線及び神戸電鉄三田線・同公園都市線沿線等の住宅地域。需要者の中心は市内在住者とその縁故者であるが、周辺市町からの転入も見られる。共同住宅が混在する住宅地域で、街区は整然としており利便性も比較的良好であることから総じて安定した住宅需要に支えられ、地価は堅調な動きを示している。土地は 160 ㎡程度で 1,200 万円程度、新築戸建住宅で 3,000 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては自用の戸建住宅関連の取引が支配的で、標準的な画地規模から共同住宅の想定が困難であり、また経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたい。したがって、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 三田 -13					74,400					
	公示価格 60,400 円/㎡	[99.9 / 100]	100 [102.0]	100 [79.5]	[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	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 +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 +10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	三田（県） -6					74,500					
	前年指定基準地の価格 83,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [108.8]	[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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の回復に向けた足取りは重く、雇用・所得環境の先行きが懸念される。住宅需要の都心回帰や土地の選別化等が顕著。						
	前年標準価格 74,500 円/㎡			[地域要因] ウディータウン内で住宅地供給が続いているが、当該地域は区画整然とした利便性の良い住環境下であり、地価は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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 周辺に残る空地に対する宅地化圧力が高まってきている。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P鑑定
三田（県） -4	兵庫県	兵庫県第5分科会	氏名	不動産鑑定士 脇本 克己 印
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	三田市藍本字田中2582番				②地積 (㎡)	614	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100) (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	住宅 W2	農地や農家住宅のほか、一般住宅も混在する地域	南東7m市道	水道 下水	J R 藍本 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 130m、南 50m、北 90m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 24.0m、規模 600㎡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	7m市道	交通施設	J R 藍本駅 南東 1.3km	法令規制	「調区」(60,100)	
	⑤地域要因の将来予測	農地や農家住宅のほか、一般住宅も混在する地域であり、当面の間現状を維持するものと思料する。地価は、今後、やや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	農家住宅地					(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	17,000 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、概ね三田市及びその周辺隣接市町内に所在する市街化調整区域の既存住宅地域である。需要者の中心は、地縁を有する三田市居住者が大半を占めており、外部からの転入は少ない。厳しい公法上の規制及び高齢者の増大並びに空家の増加等を主因として需給関係は弱含みである。土地取引が少なく、画地規模も様々であるため、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	近隣地域は市街化調整区域の旧来からの農家住宅地域で、賃貸共同住宅等は存在せず自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される。取引事例比較法を適用するにあたり、類似地域において信頼性のある取引事例を入手できた。一方、経済合理性のある賃貸住宅の経営は困難な地域と判断されるため、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を採用し、標準地との検証の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とされた	①代表標準地 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 -5.0 交通 -1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田 -15	[97.7] 100	100 [100]	100 [127.0]	[100] 100	17,000				
(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	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		17,400 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	-2.3%	半年間	%					
		③変動状況		[一般的要因] 三田市内の調整区域内の不動産は利便性の劣る圏域に対する需要の落ち込み等を反映して下落傾向が持続している。 [地域要因] 利便性に欠ける旧来からの農家集落地域のため需要は低調で、地価は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 29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, F P鑑定. Values include 三田（県）, 兵庫県, 兵庫県第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 脇本 克己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,300 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 29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) 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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 1: 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,500 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 29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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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 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 and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
三田（県） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	三田市横山町1659番4 「横山町18-23」				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 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					
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄横山 240m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 35 m、北 65 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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 6 m市道	交通施設	神戸電鉄横山駅 東方 240m	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅や共同住宅が建ち並んで熟成した環境にある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持し、地価は若干ながら弱含んで推移するものと予測される。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,400 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	同一需給圏は三田市及び隣接の神戸市北区や西宮市北部に広がる住宅地域である。大阪や神戸に職場を持つ一次取得者層からの需要が中心で、広域からの需要がある。同圏域より都心部に近いエリアでも住宅地の供給は続いているが、地価が上昇し始めているため、相対的な割安感から需要は底堅い。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で1, 300万円程度、新築建売では画地規模が小さくなり、総額2, 500万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	周辺には賃貸住宅も見られるが、当該地域は自用目的所有が中心で土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。また、投資目的での取引も殆ど見受けられず、居住の快適性が重視される住宅地域であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田 -10					66,500					
	公示価格	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [95.1]	[101.0] 100						
	64,600 円/㎡										
(9) 指定基準地	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -9.0 環境 +39.0 行政 -3.0 その他 0.0
	三田（県） - 6					66,700					
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [103.0]	100 [122.7]	[101.0] 100						
	83,500 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 異次元の金融緩和政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。 [地域要因] 最寄駅には近接するものの、市内の開発団地に比べると、住環境や生活利便性が劣るため、やや需要者が限定される傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 66,800 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/㎡										
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
三田（県） - 8	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	三田市あかしあ台3丁目8番13				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (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			
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄南ウッディタウン 660m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 55 m、南 40 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 6 m市道	交通施設	神戸電鉄南ウッディタウン駅 西方 660m	法令 規制	1 低専 (50, 100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅が建ち並んで熟成した環境にある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く推移するものと予測される。							
(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	75,300 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	同一需給圏は三田市及び隣接の神戸市北区や西宮市北部に広がる住宅地域である。大阪や神戸に職場を持つ一次取得者層からの需要が中心で、広域からの需要がある。同圏域より都心部に近いエリアでも住宅地の供給は続いているが、地価が上昇し始めているため、相対的な割安感から需要は底堅い。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で2,000万円程度、新築の建売住宅では総額3,700万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	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +7.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三田 - 11					75,200					
	公示価格 76,500 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [101.7]	[100 / 100]						

(9) 指定基準地	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 -5.0 環境 +13.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田（県） - 6					75,500					
	前年指定基準地の価格 83,500 円/㎡	[100 / 100]	100 / [103.0]	100 / [107.4]	[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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況	変動状況	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	①-2 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %	④ 個別的要因	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格 75,300 円/㎡			④ 地域要因							異次元の金融緩和政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。	
				④ 地域要因							熟成期を迎えた開発団地であり、良好な住環境が保たれ、幅広い層からの需要が見込めるため、地価は安定的に推移している。	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
三田（県） -9	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	14,100,000円		1㎡当たりの価格	64,200円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月5日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	三田市武庫が丘4丁目3番15				②地積 (㎡)	220	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 (50,100) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ整形						
	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	交通施設	神戸電鉄フラワータウン駅南東方 800m	法令 1低専 (50,100) 規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 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	同一需給圏は概ね三田市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われておりまた需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 三田 -7	[99.9]	100	100	[100.0]	63,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +1.0	交通 -1.0
	公示価格 64,600 円/㎡	100	[103.0]	[98.0]	100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 三田（県） -6	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 -1.0
	前年指定基準地の価格 83,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	64,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	交通 0.0
		100	[103.0]	[126.4]	100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	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 64,300 円/㎡	③ 価格変動状況		[一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。						
	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 公示価格 円/㎡	[要] 地域		[要] 市街地に存する標準的な住宅地域で、一般的要因の影響もありやや弱含みであるが、その程度は比較的に小幅である。						
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %	[要] 個別的		[要] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 29 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 三田（県） -10, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,700 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, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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, (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 29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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 1: 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹. Row 2: 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍. Row 1: 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 5日, 平成 29年 6月 30日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡. Row 2: 更地としての鑑定評価, 倍率種別, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. 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) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プランニング
三田（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印

鑑定評価額	69,600,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	86,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	三田市三輪1丁目578番4外「三輪1-8-13」				②地積(㎡)	644	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		近商(80,300) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 180 m、北 100 m			②標準的使用	中層の店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 640 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	正面の道向かいは大工場に面しており、建て替えられた市役所にも比較的近い。	街路	1.2 m市道	交通施設	J R 三田 北西 700m	法令規制	近商(80,300)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ中層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	111,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	61,000 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	同一需給圏は概ね三田市と周辺市内のJR福知山線及び神戸電鉄沿線等の商業地域。需要者は、広域的に店舗や事業所を展開する小売・サービス業者や主に三田市に地縁性をもつ事業者等が多く、最近は大規模店舗等に顧客を奪われ、地場経営者の高齢化や後継者難等とも相まって事業用地に対する需要はやや伸び悩んでいる。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ、規模等により一様ではなく、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	周辺に店舗や事業所等が見られるが、最近では地価下落や賃借需要の先細りを警戒して収益物件の運用を目的として不動産を取得する動きは低調であり、ごく稀に自用目的での取引が見られる程度である。したがって、標準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約したと認められる取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 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	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 +6.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [106.7]	[98.0] 100	108,000					
(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
	前年指定基準地の価格	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の一部に持ち直しの機運が見られる一方、大型店舗等への顧客流出が顕著であり、既成の商業地域では商況の衰退傾向が持続。 [地域要因] 客足に特に変化は見られず、三田市役所及びその周辺街路等の整備がほぼ完了し、当該地域はその地位を維持している。 [個別的要因] 道向かいが大工場地であるいわゆる片側街であり、一般的に商業施設の集積には阻害要因となっている。						
	前年標準価格	108,000 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		②変動率									
代表標準地 標準地番号		年間 0.0 %									
代表標準地 公示価格		半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
三田（県） 5-2	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	38,400,000円		1㎡当たりの価格	98,500円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月5日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	三田市西山1丁目102番2外「西山1-2-16」				②地積 (㎡)	390	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 中専 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 40m、北 50m		②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	神戸電鉄横山町駅北方 750m	法令規制	2 中専 (60,200)
(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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000円/㎡						
	収益還元法	収益価格	74,300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	同一需給圏は概ね三田市を中心に近隣市町を含む商業性を有する地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。ただ路線商業施設も土地の取得による出店は少なく、賃貸形式が多い。需要の中心となる価格帯も特には見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号 三田 5-2	[99.6]	100	100	[100.0]	97,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +22.0	環境 +22.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 三田（県） 5-1	[100.0]	100	100	[100.0]	98,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 108,000円/㎡	100	[98.0]	[112.5]	100		内訳	交通 0.0	環境 +16.0	交通 +1.0	
(10) 対年標準地価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 周辺を住宅地に囲まれて一定の需要も見込まれ、安定的に推移しているものと推察される。 [個別] 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
三田（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	69,100,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	三田市駅前町572番1外 「駅前町22-16」				②地積 (㎡)	709	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他) (70,200)
	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			
	1:1	店舗兼工場 S2	国道沿いに店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線業務地域	西12m国道、背面道	水道ガス下水	JR三田 900m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 105 m、南 160 m、北 120 m				②標準的使用	店舗兼共同住宅		
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 700 ㎡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	12m国道	交通施設	JR三田駅 南東 900m	法令規制	準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟しつつある路線商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の商環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	63,900 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、おおむね三田市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者のほか全国展開型のチェーン店舗等である。景気は回復基調にあるが、近郊都市への波及の程度は不透明であり、事業用地に対する需要はやや足踏みの状態にある。市場での需要の中心となる価格帯は、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" 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		
	標準地番号 三田 5-2					97,900	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +17.0 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		
	三田（県） 5-1					97,800	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 +6.0 その他 0.0	
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 三田市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり横ばい地点も多く見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。				
	前年標準価格	97,500 円/㎡			[地域要因] 沿道沿いに店舗等の集積が進展しつつあるが、今後のさらなる発展には不透明なところもある。				
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%					