

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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 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 30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 reasoning 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), (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) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 三田 (県) -2 兵庫県 兵庫第 5 分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義.

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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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) 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（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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 三田（県） - 3 兵庫県 兵庫第 5 分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 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

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) 59,000 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 10 sections: (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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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, F P 鑑定, 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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,600 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, 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 reasoning 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) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	F P 鑑定
三田（県） - 5	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	6,610,000 円	1㎡当たりの価格	46,900 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 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1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	三田市宮脇字堂垣内 1 1 6 番 1 7				②地積 (㎡)	141	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (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					
	1:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6.5m市道	水道 ガス 下水	J R 広野 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	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 6.5m市道	交通施設	J R 広野駅 北東 1.1km	法令規制	1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外型の住宅地域で、当面現状の住環境は維持されるものと思料する。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	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	46,900 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、J R 福知山線「広野」駅周辺及び「相野」駅周辺の市街化区域の住宅地を中心に一部「三田」駅北西を中心とする市街地周辺部の住宅地域で、三田市郊外住宅地の圏域である。需要者の中心は、三田市や近接市町の居住者を中心とする一次取得者であるが、利便性の劣る郊外型住宅地の需要は弱含みで推移している。土地は 1 5 0 ㎡程度で総額 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 0 0 0 万円台前半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	近隣地域は既存住宅地域で、周辺地域には賃貸共同住宅も見られるが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、標準地及び指定基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	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 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	三田 - 8	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [93.1]	[100] 100	47,100				
(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 0.0 環境 +78.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [103.0]	100 [172.7]	[100] 100	46,900					
(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		47,300 円/㎡		③ 価格変動要因 [一般的要因] 三田市郊外の住宅地は、人気が低く需要は低調である。このため郊外住宅地の地価は下落基調となっている。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏にあるものの需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 [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 <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	-0.8%	半年間	%						

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
三田（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

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

(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 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	67,000 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		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	三田市屋敷町615番2 「屋敷町11-10」				②地積 (㎡)	226	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 65 m、南 40 m、北 35 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡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 6.5 m市道	交通施設	J R 三田 南西 1.2 km	法令規制	1低専 (50,100)
(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	台形方位	0.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 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 J R 福知山線及び神戸電鉄線沿線の概ね三田市及び隣接市の住宅地域である。需要者は大阪圏への通勤者を中心に市内の居住者が中心である。駅からやや離れており新規分譲地等への需要の流出も見られるが、旧来からの住宅地域として住環境が比較的良好な地域であり地価も底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は標準的な規模で 2,000 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	対象基準地は自用目的での取引が多い戸建住宅地域内に存し、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては市場での取引相場を指標にして価格形成されることが一般的であることから代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとお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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三田 -1	公示価格 83,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0 / 100]	100 [100 / 100]	[103.0 / 100]	83,500		
(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
	-	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		③ 価格変動要因の	[一般的要因]		近年総人口は微減傾向で推移している。三田駅周辺やニュータウンは需要が認められるが、既成住宅地域はやや弱含みである。			
	前年標準価格 83,500 円/㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。規模のまとまった画地が多く、閑静な住宅地域にあることから地価は底堅く推移している。			
	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 <input checked="" 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 三田 -1		公示価格 83,500 円/㎡							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %						

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 三田（県） - 7 兵庫県 兵庫第 5 分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1m²当たりの価格 (66,400 円/m²), 66,400 円/m².

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) 53,000 円/m² 倍.

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 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, 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 reasons), (8) 公示価格 (Public price 64,400), (9) 指定基準地 (Specified standard land 83,500), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Previous year standard price review).

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 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

Table with 4 columns: 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

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 multiple sections: (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) 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

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, 氏名. Values include 三田（県） -9, 兵庫県, 第5, 佐伯不動産鑑定事務所, 佐伯 志朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000円, 1㎡当たりの価格, 64,100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2日, 更地としての鑑定評価, 平成30年7月4日, 正常価格, [平成30年1月], 51,000円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing appraisal reasons. 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.

Table with 10 main rows (8-10) detailing price adjustments and market characteristics. Includes columns for 公示価格, 指定基準地, and 対年標準価格. Includes a detailed '変動状況' section for (10).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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
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

鑑定評価額	8,470,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	三田市乙原字竹ノ添 2 8 1 6 番				②地積 (㎡)	730	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 110 m、北 90 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 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡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	9.5 m 県道	交通施設	J R 三田 北 11km	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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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市町の圏域のうち市街化調整区域内に存する住宅地域。需要者は、農業従事者等の地縁性を有する個人が中心である。市街化調整区域内の農家住宅地域であり、高齢化の進行、公法上の規制、地縁性の強さ等から、需要は弱含みであると思料する。取引自体が少なく、取引に個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的である。農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、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なため、本件鑑定評価においては、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、現実の市場性を反映する事例より求めた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	宝塚 - 49	②時点修正	[98.8] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [141.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	11,600	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 -7.0 交通 +2.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三田（県） - 4	②時点修正	[97.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [143.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	11,600	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 -2.0 交通 +6.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,000 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		■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復が続いているものの、三田市の郊外や市街化調整区域内の既存住宅地域では不動産市況は軟調に推移している。										
	前年標準価格		11,700 円/㎡		[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。市街化調整区域内の農家住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。										
	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		[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	-0.9 %	半年間	%												

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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 1: 三田（県）, -11, 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, 6,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,800 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. Includes values like 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 29日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 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) to (10). (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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

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, 86,000 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) 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討. Contains detailed text and numerical data.

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30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年7月2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
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗を主とした商業地域で建物も比較的新しく、周辺を住宅地に囲まれた飲食店舗や小売店舗が多い地域である。						
(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	61,600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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +2.0	環境 +21.0	行政 -6.0	その他 0.0
	標準地番号 三田 5-2	[99.6]	100	100	[100.0]	97,900	その他 0.0												
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 三田（県） 5-1	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 行政 -2.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +1.0	環境 +16.0	行政 -3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 108,000円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	98,000	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 98,500円/㎡	②変動率 年間 0.0% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	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/㎡			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くものと推察される。														
				個別的	個別的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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

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. Includes dates like 平成 30年 7月 1日 and 平成 30年 7月 3日.

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 type: 店舗兼共同住宅), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors: 二方路 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, 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 table with columns for standardization, etc.), (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.).