

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, 5,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,900 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/㎡, 1.1 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) 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（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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 三田（県） - 2 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 (8,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 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, (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（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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (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.

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 10 columns: (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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 継続/新規, (3) 変動状況, (4) 一般的要因/地域要因/個別的要因.

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） - 4	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	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	農家住宅、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	南東7m市道	水道 下水	J R 藍本 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 140 m、南 50 m、北 45 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 25.0 m、奥行 約 24.0 m、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	7 m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	三田市郊外の住宅地域であり地域要因に特段の変動は認められない。地価は引き続き弱含みで推移すると予測される。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 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、概ね三田市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は地元地縁者であり、外部からの流入はほとんど見られない。少子高齢化や若者の都心部の流出等により利便性の劣る市街化調整区域内の住宅地域の需要は弱含みである。当該地域においては取引自体が少なく、取引される規模等も様々であることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は、農家住宅も見られる住宅地域であり、また近隣地域等に賃貸住宅が存せず、貸家需要が見込めない地域であることから収益価格の試算を断念した。市場での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、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 <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 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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	三田 -15	[97.9] 100	100 [100]	100 [119.4]	[100] 100	15,100				
	公示価格	18,400 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	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						
	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 三田駅周辺やウッドイタウンなどのニュータウンは需要が認められるが、利便性の劣る郊外の住宅地域や既成住宅地域は弱含みである。 [地域要因] 市街化調整区域内の農家住宅が見られる住宅地域であり需要者が地縁者等に限定され需要に乏しいことから地価は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	15,600 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	-3.2 %	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, 藤原不動産鑑定. Values include 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,600 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, [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 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, usage, market characteristics, and price adjustments.

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	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] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7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	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					
	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 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 三田駅南西 1.2km	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等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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 三田 - 1	公示価格 83,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [100]	[103.0 / 100]		83,500	交通	0.0	環境	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	環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(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		[一般的要因] 三田駅周辺やウッドイタウンなどのニュータウンは需要が認められるが、利便性の劣る郊外の住宅地域や既成住宅地域は弱含みである。								
	前年標準価格 83,500 円/㎡		[100 / 100]		[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		標準地番号 三田 - 1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
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（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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 三田（県） - 7 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 (5,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 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) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land characteristics and market conditions.

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 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 (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 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5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7月1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, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） - 9	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,800 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	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	1低専(50,100)									
	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 50m、西 50m、南 50m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡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 6m市道	交通 神戸電鉄フラワータウン駅南東方 800m	法令 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だ熟成した住宅地域で、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	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 63,800 円/㎡			標準地													
	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を中心に、神戸市北区及び西宮市北部に広がる住宅地域である。大阪や神戸に通勤する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新規供給は続いているが、地価が高止まりしているため、相対的な割安感から圏内への需要は底堅い。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1,400万円程度、新築の建売住宅では総額3,100万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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	三田 - 7	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,200	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	64,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三田（県） - 6	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 / [127.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	63,600	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 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	83,500 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 63,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 市内住宅市場において新型コロナウイルス感染症による影響は顕在化していないが、今後は雇用情勢や可処分所得等の動向に留意が必要。				[地域要因] 熟成期を迎えた開発団地であり、一定の住環境が保たれているため、地価は若干の下落傾向程度で推移している。				[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	-0.2%	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, 13,000,000 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, 61,000 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 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) 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. Contains various numerical values and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
三田（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原正秀 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	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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) 高度地区							
(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	1.6m市道	交通施設	神戸電鉄横山駅北方750m	法令規制	1 中専(60,200) 高度地区		
	⑤地域要因の将来予測	周辺を住宅地に囲まれた飲食店舗、小売店舗等が多い路線商業地域で、地域要因に特段の変動は認められず、当面現状を維持しつつ推移していくものと予測される。													
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	59,100 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商業地域の圏域である。需要者の中心は販売、サービス業等を営む業者が中心である。旧来の商業地から大型店舗の存する路線商業地へ顧客が流れる傾向にある。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は路線商業地域であり、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少なく、自用目的の取引が支配的であるため、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性はやや劣る。従って、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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	■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	地域要因	街路 +6.0			
	標準地番号	三田 5-2	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [117.9]	[100] / 100	98,800		交通 0.0	交通 +3.0	環境 0.0	環境 +8.0	行政 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	標準化補正	街路	地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	交通	環境	環境	行政	行政	その他
(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] 利便性の良好な路線商業地等に需要が集まる傾向にあり、既存商業地域については繁華性が低下。新型コロナウイルスの影響の具現化は特にない。										
	■継続 □新規		前年標準価格 98,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。周辺を住宅地に囲まれた路線商業地域で一定の需要も見込まれ、地価は安定的に推移している。										
	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		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[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	%										

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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 77,000 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) 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. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.