

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	6,180,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	③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					
	不整形 1.5:1	住宅 W1	農地等が見られる県道沿いの農家集落地域	北東8.5m県道、南側道	水道 下水	J R 三田 8.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 300 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	8.5m県道	交通施設	J R 三田 北東 8.5km	法令規制	「調区」(60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ほぼ成熟した農家住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減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	不整形角地	0.0	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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、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	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 -7.0 交通 +4.0 環境 +68.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田 - 15					14,100					
	公示価格	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [162.5]	[100] / 100						
	23,200 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 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 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田（県） - 4					14,100					
	前年指定基準地の価格	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [123.5]	[100] / 100						
	17,800 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		③ 変動状況 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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 14,300 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 -1.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 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 28 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 三田市高次2丁目978番12「高次2-16-11」, ②地積 (㎡), 123, ⑨法令上の規制等, 1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) 高度土砂災害警戒区域.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 30 m、西 25 m、南 40 m、北 40 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡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 5.5 m 市道, 交通施設, J R 三田 東 730 m, 法令規制, 1中専(60,200) 高度土砂災害警戒区域, ⑤地域要因の将来予測, 当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、下げ止まり傾向にあると予測する。

Table with 4 columns: (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 75,900 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、J R 福知山線、神戸電鉄三田線及び公園都市線の沿線で、概ね三田市の圏域に存する住宅地域。需要者は、三田市の居住者が多くを占める。駅徒歩圏の既成住宅地域で利便性もあり、需要は底堅いと思料する。土地は1,000万円程度、新築戸建は2,500万円程度の物件が需要の中心となっている。

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, 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。戸建住宅用に開発された住宅地であり、賃貸市場も形成されておらず経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +3.0, 交通 +3.0, 環境 +7.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, 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, 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 -4.0, 環境 +17.0, 行政 -3.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, 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, ③変動状況, 変動要因, ②変動率, 年間 -0.1%, 半年間 %.

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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	特にない。	街路	基準方位 北 6m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 +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
	三田 -13					74,500					
(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	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					
(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] 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/㎡	④ 価格形成要因		[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	⑤ 個別的要因		[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。							
	代表標準地 標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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 500 m、西 200 m、南 100 m、北 100 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 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	農家住宅、農地、一般住宅等が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	17,400 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
	標準地番号 三田 -15					17,400		地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +40.0 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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡								地域要因 街路 交通 環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 17,800 円/㎡		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。				
	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 -2.2 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 28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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,700 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 28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 28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）, -6, 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 67,000 円/㎡, 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 (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) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対前年標準価格等の検討 (Review of Standard Price vs. Previous Year)

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	66,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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)					
	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 60 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、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	66,800 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	33,600 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。需要者は大阪や神戸に職場を持つ一次取得者が中心で、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	三田 - 10		[99.8]	100	100	[101.0]	66,700		交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0	環境 -2.0		
(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 0.0	地域要因	街路 0.0			
	三田（県） - 6	[100]	100	100	[101.0]	66,700		交通 0.0	環境 0.0	交通 -9.0	環境 +39.0			
(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	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	画地 +3.0	行政 0.0	行政 -3.0			
	前年標準価格	67,000 円/㎡	[100]	100	100	[101.0]			66,700	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
	標準地番号	-	[100]	100	100	[101.0]			66,700	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -0.3 %	③変動状況	④変動要因	⑤変動要因	⑥変動要因	⑦変動要因	⑧変動要因	[一般的要因] 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、英国のEU離脱問題の影響が懸念される。					
	半年間 %		③変動状況	[地域要因]	[個別的要因]	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。	最寄駅には近接するものの、市内の開発団地に比べ、住環境が劣るため、やや需要者が限定される傾向にある分、地価は下落している。				

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 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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)						
	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 60 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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。需要者は大阪や神戸に職場を持つ一次取得者が中心で、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) 公示価格としての標準価格	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	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	公示価格 76,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [101.7]	[100 / 100]		75,200	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	
(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	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	前年指定基準地の価格 83,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [107.4]	[100 / 100]		75,500	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	
(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 75,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、英国のEU離脱問題の影響が懸念される。									
	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、地価は安定的に推移している。									
② 変動率		年間 0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

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	64,300円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28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 40 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	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	64,300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]	64,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +1.0	交通 -1.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 三田（県） -6	[100.0]	100	100	[100.0]	64,100	標準化補正	環境 +3.0	行政 -1.0	環境 +29.0
	前年指定基準地の価格 83,500円/㎡	100	[103.0]	[126.4]	100	64,100	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -1.0
(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 64,400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/㎡	[地域] 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。		[個別] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.2%	半年間 %							

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	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	三田市乙原字竹ノ添2816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					
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	西9.5m県道	水道 下水	J R 三田 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 130 m、北 80 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	9.5m県道	交通施設	J R 三田 北 11km	法令規制	「調区」(60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 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隣接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、需要は弱いと思考する。取引自体が少なく、取引に個性が強く、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) 公示価格としての標準地	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 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -49	[98.4] 100	100 [102.0]	100 [146.1]	[100] 100	11,800					
(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 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 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田（県） -4	[97.8] 100	100 [100]	100 [147.5]	[100] 100	11,800					
(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		[一般的要因] 景気に緩やかな回復基調がみられるものの、三田市の郊外や市街化調整区域内での既存住宅地の不動産市況は軟調に推移している。						
	前年標準価格	11,900 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		③ 変動状況		[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	-0.8%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 28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 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, 6,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,800 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, (7) 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 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

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 公示価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格, ①-2基準地が共通地点, 代表標準地等と同一地点, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, ②変動率, 年間, 半年間, 変動状況

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	10,300,000円	1㎡当たりの価格	84,000円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	67,000円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	三田市三田町208番5「三田町6-11」				②地積(㎡)	123	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	商業(80,400) (その他) (80,360)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 30m、北 20m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	神戸電鉄三田本町駅北西方350m	法令規制	商業(80,360)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	85,400円/㎡						
	収益還元法	収益価格	57,400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	同一需給圏は概ね三田市を中心に近隣市町を含む商業地域に属する圏域。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 5-1	[100.0]	100	100	[100.0]	83,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +36.0	交通 +1.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 三田（県） 5-1	[100.0]	100	100	[100.0]	83,600	標準化補正	環境 0.0	行政 +2.0	環境 +32.0
	前年指定基準地の価格 108,000円/㎡	100	[98.0]	[131.8]	100	83,600	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0
(10) 対年標準地	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 84,000円/㎡	③ 価格変動要因 [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] 既成の商業地域で、消費行動や客足の変化などにより繁華性は低減しているが、周辺住宅地と比べて割安感がでてきた。 [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 0.0%	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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	J R 三田 900m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 150 m、北 110 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	J R 三田 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	66,400 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、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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (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 +3.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	三田 5-2	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [122.8]	[101.0] 100	97,800						
(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 -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	
	三田（県） 5-1	[100] 100	100 [98.0]	100 [113.8]	[101.0] 100	97,800						
(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 価格変動要因の		[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。								
	■継続 □新規 前年標準価格 97,500 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		[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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	年間 0% 半年間 %											