

鑑定評価書（令和 2 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. Values include 三田（県）, 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 (5,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,200 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, [令和 2 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 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（令和2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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 三田（県） - 2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 61,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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 氏名 不動産鑑定士 足立 英基 印

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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 60,000 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) 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 (令和 2 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 ) - 4, 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 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 2 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 adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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, 6,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 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, [令和 2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, area, usage, 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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	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			
	台形 1:2	住宅 W2	中規模以上の住宅が多い閑静な住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	J R 三田 1.2km			
(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 6.5m市道	交通施設	J R 三田駅 南西 1.2km	法令規制	1低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模以上の住宅が多い住宅地域であり、将来は規模が大きい画地が細分化されることも考えられる。当面は比較的良好な住環境を反映して地価は底堅く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	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 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 ]	[ / 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		前年標準価格 83,500 円/㎡		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、既成住宅地域はやや弱含みである。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[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。			
	標準地番号 三田 - 1 公示価格 83,500 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 0.0%						

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	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 35m、北 65m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 16.0m、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 6m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	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	66,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	33,200 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	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 -1.0	交通 -2.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	三田 -10	[ 99.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 95.1 ]	[ 101.0 ] 100	66,100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -9.0	環境 +41.0	行政 -3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	83,500 円/㎡	[ 100 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 124.5 ]	[ 101.0 ] 100	65,800		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内住宅地市場においてコロナ禍による大きな影響は確認できないが、大阪圏との関連が強い為、今後の影響に十分留意が必要である。															
	■継続 □新規 前年標準価格 66,200 円/㎡				[地域要因] 最寄駅には近接するものの、市内の他の住宅団地に比べると、住環境や生活利便性がやや劣るため、需要者が限定される傾向にある。															
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 □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	-0.3%	半年間	%															

鑑定評価書 (令和 2 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 and company name 櫻井美津夫.

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) [令和 2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) 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.



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） - 9	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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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)  (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												
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄フラワータウン 800m												
(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 ほぼ整形																
	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	神戸電鉄フラワータウン 駅 南東 800m	法令規制	1低専 (50,100) 地区計画等									
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域として成熟しており、特段の地域要因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	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	63,900 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	同一需給圏は概ね三田市を中心にその周辺市町内に存する住宅地域である。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。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の土地で1,000～2,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500～3,500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額の物件もある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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周辺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、標準地及び指定基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 [ 98.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,600	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 -3.0 環境 +1.0 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	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	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		
(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		継続	前年標準価格	64,000 円/㎡	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、既成住宅地域はやや弱含みである。									
	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	標準地番号	-			[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。新規分譲地に需要が流れる傾向にあり地価は弱含みである。									
	②変動率		年間	-0.2%	半年間	%			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
三田（県） - 10	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ 印

鑑定評価額	8,320,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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 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	9.5m 県道	交通施設	J R 三田 北方 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	11,400 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市町の圏域のうち市街化調整区域に存する住宅地域である。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。農家集落地域であり、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	対象不動産は旧来からの農家集落に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との検証の結果を踏まえ、前年価格にも留意して、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	地域要因	街路	-7.0
	公示価格	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 166.0 ]	[ 100 ] / 100	11,500	標準化補正	交通	0.0	環境	+70.0	
(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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	[ 96.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 137.1 ]	[ 100 ] / 100	11,400	標準化補正	交通	0.0	環境	+32.0	
(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		③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は不動産市況において顕在化していないが、人口の減少や高齢化の進展などは依然として続いている。								
	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			[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集落地域で、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。								
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和2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 details for 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,600 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, (7) [令和2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 reasoning 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.

鑑定評価書（令和2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2年1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡, 倍, 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.

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）5-2	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	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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	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											
(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	神戸電鉄横山駅北750m	法令規制	1 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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	61,100 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を中心にその周辺市町内に存する商業地域である。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。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、自用目的の取引が主であるため、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、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	標準地番号	三田 5-2	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 [ 117.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	98,800	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 +6.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	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	
(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	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標準価格等	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	98,500 円/㎡	③価格変動要因の形成要因	[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	標準地番号	-		[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。										
②変動率	年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 2 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. Includes address 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 (1m²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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 77,000 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 sections: (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 (Reasons for Adjustment and Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Standard Price, etc.)