②変動率

年間

-1.3 **%**

半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

猪名川(県)	- 1	宅地-1
基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 岡田不動産鑑定		
猪名川(県) 一1 兵庫県 兵庫第1 氏名 不動産鑑定士 岡田 忠純		印
鑑定評価額 14,200,000 円 1 ㎡当たりの価格	54, 600	円/mឺ
1 基本的事項		

43,000 円/㎡ (4)鑑定評価日 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 令和 3年 7月 7日 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 3年 6月 21日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 川辺郡猪名川町松尾台3丁目4番70 ②地積 ⑨法令上の規制等 260 「住居表示」等 基 (\mathbf{m}^{1}) 涶 1 低専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 蚰 (50, 80)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南西9m町道 地区計画等 中規模の一般住宅が 能勢電鉄日生中央 住宅 W2 水道 区画整然と建ち並ぶ 900m 1:1.2 住宅地域 下水 (2)1)範囲 東 30 m、西 ②標準的使用 戸建住宅地 20 m、南 30 m、北 $40 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 形状 15.0 m. 奥行 17.0 m, 規模 260 ㎡程度、 ほぼ長方形 基準方位 特にない。 1 低専(50,80) 抽 能勢電鉄日生中央駅南 ④地域的特性 特記 街 交通 法令 9 m町道 地区計画等 西方 900m 事項 規制 中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり ⑤地域要因の 今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は一 時的な需給ギャップと郊外住宅への注目で、下落傾向が緩和している。 将来予測 方位. +1.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比進価格 54,600 円/㎡ 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/m² 同一需給圏は、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅を始点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者のほか、大阪府からの参入もみられる。緊急事態宣言の影響等で住宅の供給量が減少する一方、リモートワークの普及に伴う郊外住宅への注目で一時的に需給が逼迫し、地価動向は下落傾向が緩和してい (6) 市場の特性 土地は1,000~1,500万円、中古戸建住宅の総額は1,500万円までが取引の中心である。 戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内にあって、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の (8) ⑥対象基準地 の規準価格 ① □代表標準地 標準地 ②時 点 3標準化 ④地域要 5個別的 地域 標準 街路 0.0 街路 -2.0公示価と 標準地番号 要因の 分内訳 0.0 交通 修正 補正 因の比 交诵 +3.0七補 格 (円/m²) 環境 猪名川 - 2 較 比較 環境 0.0 +3.0 脳格を 画地 0.0 行政 0.0 た 公示価格 [99.8] 100 100 [101.0] 行政 0.0 その他 0.0 54,900 56,600 円/m^{*} 100 100 [104.0] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 5個別的 街路 街路 標進 指定基準地 ⑦ 内 냆 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m²) 訳 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 100 100 円/m^{*} その他 人口は減少傾向にあるが、社会増減に大きな変化はない。新設 住宅着工戸数は減少傾向で、中古住宅の供給量も減少。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 55,300 円/㎡ 価格形成 あ 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 動 [地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で 地域要因に 状 変動はないが、一時的な需給量の変化により、下落傾向が緩和 況 している。 代表標準地 標準地 愛因 標準地番号 [個別的要因] 南西道路で選好性はやや優るが、競争力に変動はない。 ぁ 円/m³ 公示価格

別記	様式	第6			鑑定	評価	書	令和	1 3	年	地個	西部	査)			猪名	令 利 川 (県		7月 12 一 2	2日 提出 宅地-1
基準地番号						提出先 所属分科:				会名 業者名 岡田不動産鑑定										
猪名川(県) -2				兵庫	県	重第 1	B	氏名	不動	産鑑	定士	岡日	田 忠純			ÉD				
鑑定	評価	i額					9, 28	0,000	円	1 ㎡当	たりの	り価格	<u>\$</u>						45, 500	円/mឺ
1 ½	本基	的事項												(=)			ı			
(1) 個	西格 田	侍点	2	令和 3年	7月 1日	∃ (4)	鑑定評	価日	i日 令和:				月 7日	(6)	[令和] 路線価】				36, 000) 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日			令	和 3年	6月 21日	E (5)	価格の	種類		正常	価格			線価		~16 II 種別	1+			10
(3) 銀	监定言	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	<u> </u>														
2 釗	監定	評価額の決定	の理由の)要旨																
基	-	f在及び地番st 「住居表示」等		川辺郡猿	8名川町	伏見台 4	4丁目3	番45	5					②地 (㎡		20	4)	9)	去令上σ	規制等
地地	3形	/状	④敷地の利用の現況			況 ⑤周辺の土地の利 状況			月の ⑥接面道路の状況			:	⑦供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 低専(50,80			
		住宅 W 2				中規模の区画整然住宅地域	然と建す	主宅が ら並ぶ	南6m ⁶	南6m町道			設へル 水道 ガス 下水	能勢t 1.8km	έ勢電鉄日生中央 .8km			_ (その他) 地区計		画等
	① 範	通	東 2	25 m、 ₫	5 25	m、南	2	0 m. >	北	30 m	②相	票準的	り使用	戸建信	主宅地					
	③標準的画地の		形状等							1.0 r		規模		20)0 ㎡程 [度、	形状 ほぼ正方形			
地域	④地域的特性		特記	特にな	: (街		基準方位 6 m町道	立 北 董		交通	能勢 方 1.8k	電鉄日生中央駅北		沢北	法令	1	低専(5 地区計	0,80) 画等
			事項					路				施設	1.00	111			規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	中規模の 時的な課	つ一般住 导給ギャ	宅が区画 ップとダ	画整然と 『外住宅	整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今 N住宅への注目で、下落幅が縮小傾					同様	の住環。	境を維	掛する は	ものと	予測。	する。	地価水	準は一
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住宅	2地									(4)対象基準地の 個別的要因							+3. (
		呼価の手法 1	取引事件	列比較法	比為	準価格		45,500 円∕m ²				他加的	安囚							
	の適用		収益還元法		収益	収益価格			/	F	円/m ^²									
			原価法			拿価格				/ 円/m [*]										
			開発法		17.33	開発法による価格														
(6)市	場の)特性	の事業所	斤に通う 合量が減	北摂・阪 少する−	反神間の −方、リ	居住者	が多い。 ワーク	。日生ニ の普及に	ニュー	タウン 郊外住	∕内で Ξ宅へ	*も駅か ・の注目	ら遠\ で一ほ	也域。需要 ハエリア 特的に需約 ド取引の「	である 合が逞	うが、厚	緊急事	態宣言	の影響
	検証 価額	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	益価格に	は試算し って、信	ない。サ	央適性を	重視す	る住宅:	地域で、	主た	る需要	著は	は近隣の	取引相	予業が月 日場を指 検討を踏る	票に意	思決定	定する	のが通	常であ
(8) 公 担	無	① □代表標	票準地 ■標準地						1地域要			⑥求 <i>a</i>	対象基準 D規準値	地	7 標準化	街路		0.0 地		
が進ん	価格	標準地番号	猪名。	JII –	'	修 正	補正		因の比 較		因の 対		(円/)	ที่)	プウス 標準化補正 正	交通環境	_). 0 <mark>均</mark>). 0 皮	交景	_
公示価格を た		公示価格	59, 200	· 円/mi	.	99. 7]	100 [100		100	T	[103. 0]		(円/m 45, 4			画地 行政	也 (0. 0	行 その	政 0.0
(9) 指 定 が ら	1	① 指定基準			②B	時 点 修 正	3標準 補正	化 ④	地域要 因の比 較	⑤ 個 要	別的 因の		対象基準 D比準値	斯格 (フ 標準 内 化 補	その代	各 <u>看</u>). () 地 均 要 因	t	通
指定基準地からの検討		前年指定基	基準地の 値	西格 円/m ⁱ	[_	100] 100		100	比較) _ [(円/m [*]		正	補 環境 正 画地 行政 その他		P	。 塚 行 その	政
(10) 対 年	ر.	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		000 円/	m [†]	3)	·般的要因	,	人口は 住宅着	- は減少 Fエ戸	が傾向に が数は減	あるか少傾向	」 ぶ、社会は 可で、中 _で	曽減に	 :大きた	上 な変化 合量も	はない。 減少。	。新設
対象基準地の前年標準価格等か	の検討	点) である ^は 一代表標準	場合の検	点(代表	形状の変動はない。						は住宅が いが、一	住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に が、一時的な需給量の変化により、下落傾向が緩和								
前か	,	標準地番号 公示価格	各		F	_ 円∕㎡	因の	[個	別的要因	因]	南道路	で選	好性は	優るか	、競争	力に変動はない。				

公示価格 ②変動率

年間 -1.1% 半年間

円/mឺ

②変動率 年間 -0.2% 半年間

%

		基準地番	 ·号		提出先	提出先所属分科会名					福西	不動	産鑑定事	事務所	:	猪织	名川 (<u>)</u>	県)	_	- 3	宅地-1
	猪	名川(県)	兵庫県					氏名 不動産鑑定士					西珰	 里祐					印		
鑑定	!評価	額					0,000	円	1 ㎡当	たりの	つ価材	 各					50,100 円/				
		的事項				10,100,000 円 1㎡当たりの価格														,	
(1) fi	西格田	寺点	4	令和 3年	7月 1日	(4)	鑑定評	価日	令和 3年 7月 7日						-	令和 3年			4	0,000	円/㎡
(2) §	実地記	凋査日	令	和 3年	6月 23日	(5)	価格の	種類		正常	価格			路線価	路	線価又は 倍率種別					倍
(3) €	點定言	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価											14 - 12 /					
		評価額の決定																			
,		f在及び地番s 住居表示」等		川辺郡猪	6名川町若5	톤2丁	目20	番13						②地 (m		2	01) (9	9法	令上の	規制等
基準地	③形		-	の利用の	現況 ⑤	割辺の	+ th a	の利用の	⑥接i	五道路	の状況		⑦供給			` な交通施言	ひとの	,		1低	
16	Θ /12		⊕ <i>5</i> ,7,2,0,0	,,,,,,,,,,,,,	状	兄		J-1-1711-02	اهرو	ᆈᄰᆈ	102.174%		処理施	_		の状況	X C 07			(50, 8	0)
										, m-v-)-\-	<u>.</u>		設状況)他)	1 h-h-
		1:1.2	住宅 W 2		多	ハ区画	一般信 整然と			南西6m町道					電銷 m	卡 日生中央	Ļ		玤	也区計	町等
					住	宅地域	三地域						下水								
(2)	①範	通	東	50 m、 团	50 m	、南	30	0 m、非	í	50 m	2	票準的	的使用	戸建信	主宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口) m,	奥	行約		5.0 r		規模		20	00	m²程度、	形状	長	長方形		
地域	④地	域的特性	特記	特にな	<i>V</i> ,			街	基準方位 6 m町道	広 北 道		交通	能勢 西方	電鉄日生中央駅			法令		1 低専(5 地区計画), 80) 可等
			事項					路				施設	3. 7k	m							
_		域要因の	中規模一	一般住宅	現状の	まま	手推移す	るもの	りと	予測する	0										
/a\ =		来予測	三油化点	trib									(4) 対象基準地の ^{方位}								+1.
	(3) 最有効使用の判定		戸建住宅		LL:# /=	11.245 177 445									י						
	適用	^፲ 価の手法]	取引事例比較法 収益還元法			比準価格 収益価格				50,100 円/㎡ / 円/㎡											
			原価法	ЛυД		積算価格				/ 円/㎡											
			開発法			開発法による価格						円/m [*]									
(6) 市	ī場の	特性	利便性に	こ恵まれ	ているが、	都心∽	へのア:	クセスに	『の大規模ニュータウンである ☆どの一次取得者が過半を占め こスに難があるため需要は低調 B,000万円程度が取引の中					地価に	続的に下	名川町 、大型 落して	及び商業	川西施設。 土	i市の原 さもあっ :地(:	居住者でって生活 2 0 0 ㎡	
· 評 理	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	と等からことに銀	っ、収益	還元法は適 定評価額の	芒用に開発された第1 元法は適用しなかった 平価額の決定に当たっ 生も保たれていると判			った。取引は自用目 っては、比進価格			目的が中心で、市場			は周	辺の取引	価格を	·指標に意思決定を			どを行う
(8) 公 報	見価	① □代表標	準地	標準均			3標準	_	地域要 因の比		別的	65	対象基準 の規準価	地	7	標街		0.0		街路	
公示価格を した	格	標準地番号	猪名	JII -	修 。 4	Ŀ	補止	補正		送 要因の 比較			パルデュ (円/r	ที)	⑦ 内 訳	標準化補 交環		0.0	域要因	交i 環均	
格をた	_	公示価格	2012/11 3		[99.	6 1	100		100	Γ 10	1.0]					正 画	_	-3.0		行	女 0.
			52,800	円/㎡			$\frac{100}{103}$.	-	103.0		00		50,	100		行 その		0.0		その作	也 0.
(9)		① 指定基準	地番号		②時	点	3標準	化 ④	地域要	⑤個	別的		対象基準	地	(7)	標街	路		地	街路	各
指定が	` ?			_	修	E	補正		因の比 較		因の 較		の比準価 (円/r		⑦内訳	標準化補正街 交 環 画			域要	交i 環均	
指定基準地)				_					- 11			(円/1	11)	D/C	州 및			因	行	
地的	J	前年指定基準地の価格 円/㎡		L 10] [] 100		100	100						行 その				その作	也	
		①-1対象基準						[-1	般的要因							化による	空家の				
(10)		■継続 前年標準価 ²	──新規 ፟፟ዾ		200 円/㎡		3				にある	。だ	こだし、	一定の	り需	要があり	、新型	コロ	ナの)影響(は少ない
対象基準地の前年標準価格等が	らのは	①-2基準地力	が共通地	点(代表	500 ロン III 長標準地等 &	:同一:	地 格	変動[地	域要因]	· 因] 大規模付			三団地と	して瓦	戊熟	しており	、地域	要因	に変	動は	ない。
準価地格	検討	点)である ^は 一代表標準	_	討 標準地	1		地形成型	動[地址						252.2.2.2.2.2.0							
の新か	- - -	標準地番号				-	要														
13-3 /3		公示価格	各		円/	円/m [*])				-,-/		' 4 √ .º						

②変動率

年間

-3.8 **%**

半年間

%

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

猪名川(県) 宅地-1 **-** 4 福西不動産鑑定事務所 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 **-**4 印 猪名川 (県) 丘庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 福西理祐

鑑定評価額 5,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,000 円/m^² 基本的事項 円/m² 「令和 3年 1月] (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 7日** 路 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 正常価格 **令和 3年 6月 23日** (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 川辺郡猪名川町島字中ノ町44番外 (2) 地積 ⑨法令上の規制等 373 「住居表示」等 基準 (\mathbf{m}^{1}) 「調区」 ⑤周辺の土地の利用の 状況 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 十砂災害警戒区域 北東6m町道 県道背後に住宅、田 等が見られる農家集 水道 下水 能勢電鉄日生中央 台形 住宅 W2 1 5:1 14km 落地域 (2)①範囲 東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 $100 \, \mathrm{m}$ 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 規模 370 **㎡程度**, 16.0 m. 形状 「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域 地 特にない 6 m町道 能勢電鉄日生中央駅北 4)地域的特性 特記 街 交通 法令 西方 14km 事項 路 規制 周辺に田畑が広がる農家集落地域であり、地域要因の変動はなく現状のまま推移すると予測する。乳は少ないが、都心回帰や少子高齢化等により需要は弱く、地価は今後も下落傾向にあると判断する。 新型コロナ感染症の影響 ⑤地域要因の 将来予測 台形 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 農家住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 15.000 円/㎡ 収益価格 収益還元法 円/m² 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法による価格 円/m² (6) 市場の特性 のものが多い。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 対象基準地は、農家集落内にあって自己使用が中心となり収益性には馴染まないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性を反映した試算価格であるが、猪名川町内の市街化調整区域内の事例と直接比準され、補修正及び要因比較は適正に行われたものと思料する。よって、比準価格を標準とし、近傍地価公示標準地の価格との検討も踏まえ、上記の通 評価額の決定の り鑑定評価額を決定した (8) ① □代表標準地 標進地 ②時 点 3標準化 ④地域要 5個別的 ⑥対象基準地 の規準価格 0.0 地域 街路 街路 0.0標準 ⑦内訳 対示価格を 根準とした 標準地番号 因の比 要因の 0.0 交通 修正 補正 交诵 +2.0 七補 (円/m²) 音野 0.0 環境 猪名川 - 5 較 比較 因 +2.0行政 画地 +2.0 0.0 公示価格 [96.5] 100 100 100] 行政 0.0 その他 0.0 14,900 16,400 円/m^{*} 100 [102.0] [104.0] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 標進 指定基準地からの検討 ⑦ 内 냆 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 訳 較 比較 (円/m²) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 100 100 円/m² その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 猪名川町北部の農村で交通利便性に劣る。高齢化の影響で人口は 減少傾向である。 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か らの 前年標準価格 15,600 円/㎡ 価格形成 変 動[地域要因] 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 古くからの集落で地域要因に変動はない。 秋況 代表標準地 標準地 愛因 標準地番号 [個別的要因] 特筆すべき個別的要因はない。 ぁ 公示価格 円/m²

②変動率 年間 -0.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 福西不動産鑑定事務所

 猪名川(県)
 5-1
 兵庫県
 兵庫第1分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 福西理祐
 印

	猪名	名川(県)		5-1	兵庫!	県	兵庫第	1分科会	氏	名	不動産	鑑定士	福西	T理 社	i				印
鑑定	?評価額	 項					55,400,000 円 1㎡当た					格					(90,000 F	¶∕m [*]
1 ;	基本的]事項							,										
(1)価格時点			ć	令和 3年	7月 1日	4)鑑定評		令和	3年	7月 7日	(6) 路	[令和	和 3年	1月]		∄∕mٌ		
(2)実地調査日			和 3年 (6日 23日	∃ (5)価格の)種類		正常価	格		線		価又は何			f	<u> </u>	
							/ IM I II - P	1270					Щ	f	音率種別				
		価の条件 価額の決定		こしての針	監定評価	1													
		・ <u>価</u> 額の次足 生及び地番1		プ タロ 川辺郡猪	·夕 川町4	4日4	1 丁日 1		②地科	吉	61	6	(Q) H	令上の規	生 生				
(1) 基準 地		主居表示」等		/ I 大2 相 1918	I/□ / II ™ I T	八元口:	1 1 11 1					(m²)		,	.0)	可可		
地	③形北	犬	④敷地(の利用の		多周辺(状況	の土地の	り利用の	用の⑥接面道路の物			⑦供給 処理施 設状況	接迫	要な3 近の4	交通施設 犬況	との		1	
F		不整形 1:1.2	店舗 RC2		إ	中小規模の店舗等が 見られる駅前の近隣 商業地域				m町道、	背面道			勢電鉄日生中央)m			(そ	等	
(2)	①範囲	用	東 30 m、西			m、南	j 50	0 m、北		30 m ②		│ ೬ 的使用	店舗						
近隣	3標準	集的画地の刑	/状等	間口糸	勺 20	0.0 m	、 奥征	行 約	30.	.0 m.	規	塻	600) m [*]	程度、	形状	ほぼ	整形	
近隣地域	4)地域	或的特性	特記	特にな	()			街 7	'n町道	İ	交	通 能勢	電鉄日	生中	央駅北	法令	近商(90,3 地区計画		
-24			事項	1				路				東方 130r 設				規制		r	
-	⑤地均	或要因の	大規模信				に中小		舗が立	地する		1	·ある。:	地域	要因の変	ļ	なく、	当面現状の	 のまま
			推移する	るものと =	予測する	0 0						_	方路		+2				
(3) 最有効使用の判定		店舗									(4) 対象基 個別的			整形				-2. 0	
	定評(6) 適用	面の手法	取引事例比較法 比準価								∕ m ²								
		-	収益還:	元法		収益価格 積算価格				75,700 円/㎡ / 円/㎡									
			原価法開発法			. フ /エ+b		/ 円/m											
(6) 市	「場の特		同一需約 及び飲食 販型のう	合圏は ¾ 食店舗とし テナントル 立地、規	B名川町 しての利 は競争が	「を中心 用を目 厳しい	的とすが、塾、	る中小法 、クリニ	・ 三田 人及び - ック等	市等の自営業のサー	近隣商者を主	とする。 は駅前好	需給動	向は	者の中/ 、町内/ 根強い?	心は、空 こ大規 需要が	学習塾 模商業 認めら	、物品販売施設もありれる。 商	売店舗)、物 業地の
· 割	検証及	及び鑑定 の決定の	した妥当 地域内の	当なもの。	と思料す の取引は	⁻ る。一 t自用目	·方、収 的が多	益価格は い。従っ	t、土地 て、よ	価格に り信頼	見合う 性の高	賃料を享 い比準価	受し難 格を重	い地視し	域性の7 、収益(ため低(西格を	位に試	は市場性を 算された。 けて、公表	沂隣
(8) 対準と	7 /7	① □代表標 標準地番号	準地 川	2時	詩 点 逐 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の規準値 (円/	西格 グ	補	街 交 玩 環 ^力	通	0.0 地域 0.0 写 0.0 因	交通	+3. 0 -10. 0 -7. 0	
	=	公示価格	80,500 円/㎡		1	[99. 0] 100 100 [103. 0]			100 86. 2)]	89,	800	Ī	- 画: 行i その(攺	3.0 行道 0.0 そのf 0.0		0. 0
(9) 指定基準地	,	① 指定基準	地番号	-		詩 点 修 正	③標準補正	_	也域要 団の比 交	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の比準値 (円/	西格 戊	1 花	•	通 竞	地域要因	交通 環境	
华 検地 討			基準地の価格 円╱㎡		[[]]			100	100		Page 1	1 1/2 - L- 1111		一面が 行i そのf	改 也	Ad. ·	その他	aka
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か		①─1対象基準 ■ ## 前年標準価が ①─2基準のが 「一代表標準地ができます。」 「代表標準 で表標準 で表標準 で表標準	■新規格 各 が共通地 場合の検 地	90,5 点(代表			一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一	変動[地域況	设的要因 或要因] 则的要因	定地	の需要 域要因	優れた駅 はある。 に変動は 因に変動	そのた	め、	対して <i>(</i> 新型コ (は学習	型、ク染症の	リニックst 影響は少 [*]	等の一 ない。