

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
三田（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	5,560,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	⑨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	J R 三田 8.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 160m、南 80m、北 320m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.5m、奥行 約 20.0m、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 三田駅北東方 8.5km	法令規制 「調区」(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	三田市郊外の調整区域内にあり、不動産市場に影響を与えるような積極的な地域要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。周辺人口の減少に伴い今後も地価は弱含み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	12,700 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、三田市北部から中部を中心に隣接市町の市街化調整区域内の集落地域を範囲とする。主な需要者は地縁性のある市内居住者で、圏外からの転入者はごく少数である。当該地域は山間の典型的な農家集落地域で、少子高齢化や離農者の増加により人口減少が顕著で、一般的に敬遠される傾向が強い。閉塞感の見られる地域で取引自体が少なく、個別事情や画地規模なども様々で需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	三田市郊外の集落地域で、地域環境や公法上の規制等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。										
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -7.0
	三田 - 15	[ 98.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 137.3 ]	[ 100 ] / 100	12,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 +42.0	行政 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	三田（県） - 4	[ 96.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 115.2 ]	[ 100 ] / 100	12,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 +12.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	[一般的な要因]		人口減少、少子高齢化が進む。北摂三田ニュータウンの住宅地価格は安定、市郊外は下落。J R 三田駅近郊の商業地価格は上昇傾向。					
	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]		三田市郊外にあり、周辺人口の減少等が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定され、価格水準は緩やかな下落基調が継続している。					
	②変動率			年間 -1.6%		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4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. Values include 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 (8,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,200 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月2日, 正常価格, 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. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 4 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

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	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	60,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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						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 2 丁目 1 1 3 番 「西山 2 - 2 7 - 3 1」				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 W 2	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	戸建住宅地		
	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 6 m 市道	交通施設	J R 三田駅南西方 1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 -17.0 行政 -3.0 その他 0.0
	三田 - 13	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 80.5 ]	[ 100 ] 100	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	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 +11.0 行政 -3.0 その他 0.0
	三田（県） - 6	[ 101.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 109.8 ]	[ 100 ] 100	74,600			
(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 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済の回復に向けた足取りは緩慢で、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である。					
	前年標準価格 74,500 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅にはやや遠いが、旧市街地へ徒歩圏内の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 □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 0.0 %	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） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 藍本駅南東方 1.3km	法令規制	「調区」(60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	三田市郊外の農家住宅も見られる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	14,600 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引き続き弱含みである。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	農家住宅や一般住宅が見られる市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸需要が無く、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	公示価格 17,700 円/㎡	[ 98.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 119.4 ]	[ 100 ] 100	14,500				
(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 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
	-		[ ] 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 価格形成要因の		[一般的要因] 三田市の総人口は減少傾向にある。三田市郊外の集落地域では少子高齢化や市中心部への流出などにより宅地需要は弱い。						
	前年標準価格 15,100 円/㎡				[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。						
	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				[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									
	②変動率	年間	-3.3 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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. Values include 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,200 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月6日, 正常価格, 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. 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

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	84,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	標準方位 北 6.5m市道	交通施設	J R 三田駅南西方 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。三田市中心部から近く、また比較的良好な住環境を反映して当面の間地価は安定的に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	84,300 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とした市内の居住者である。旧来からの住宅地域として画地規模の大きな住宅も見られ、住環境が比較的良好であることから地価は安定的に推移している。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	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 -4.0
	標準地番号 三田 -12					84,300	交通 0.0	環境 0.0	環境 -5.0	行政 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 95.8 ]	[ 103.0 / 100 ]		画地 0.0	行政 0.0	行政 +3.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	-						交通 0.0	環境 0.0	環境 -5.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		画地 0.0	行政 0.0	行政 +3.0	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	前年標準価格 83,500 円/㎡	③ 価格変動要因	[一般的要因] 三田市の総人口は減少傾向にある。三田市中心部に近い利便性の良好な住宅地域について地価は概ね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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 三田 -1		[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安定的に推移している。						
	公示価格 84,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.0%	半年間 +0.4%							

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） - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基
鑑定評価額	5,550,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	三田市上相野字松ノ元555番4				②地積 (㎡)	312	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						
	2:1	住宅W2	農家住宅が散在する県道背後の住宅地域	北東4.5m市道	水道 下水	JR相野900m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 75m、南 85m、北 100m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 12.0m、規模 300㎡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	4.5m市道	交通施設	JR相野駅西方900m	法令規制	「調区」(60,100)			
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、市街化調整区域内の県道背後の宅地密度の低い集落地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、やや弱含み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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 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市街化調整区域内の住宅地域。県道背後ながら旧来色の濃い集落地域であり、需要者は近隣地域及び周辺地域に地縁性を有する者にほぼ限られ、地元需要で完結している。最近では少子高齢化の進展などを背景に宅地需要が一段と先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ規模等により一様ではなく、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	自用の住宅関連の取引が支配的な農家住宅が散在する集落地域であり、公法上の規制や貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、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	-2.0
	標準地番号	三田 - 15				17,800	標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	[ 98.1 ]	100	100	[ 100 ]		環境	0.0		環境	+4.0	
	17,700 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 97.8 ]	100		画地	0.0		行政	0.0	
							行政	0.0		その他	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	三田（県） - 4					17,800	標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0
	前年指定基準地の価格	[ 96.7 ]	100	100	[ 100 ]		環境	0.0		環境	-18.0	
	15,100 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 81.9 ]	100		画地	0.0		行政	0.0	
							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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境の先行きが懸念される中で、特に郊外の住宅地域では少子高齢化や農業関係の後継者難が深刻であり、不動産市場は停滞。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		④ 地域要因		[地域要因] 地縁性の強い需要で支えられている市街化調整区域内の旧来の住宅地域であり、宅地需要は依然、先細り傾向をぬぐえない。							
	前年標準価格 18,200 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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（令和4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. Row 1: 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 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, [令和4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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和4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. Row 1: 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 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

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4年1月] 路線価又は倍率, 51,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standards), (10) 変動率 (Change Rates).

鑑定評価書（令和4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

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4年1月] 路線価又は倍率, 61,000 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
三田（県） 5-2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	38,600,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	三田市西山 1 丁目 1 0 2 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 20 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない					
	④地域的特性	特記事項	街路	1.6 m 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)				
⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いに店舗等が立ち並んだ路線商業地域であり、大半の画地が有効利用されている。大規模施設の進出余地は殆どなく、今後も当面は現状を維持しつつ、地価は堅調に推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地					(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	103,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	59,300 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、近隣市町内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域にわたる。需要者は圏内の地元企業や個人事業主を中心に、立地によっては広域に事業を展開している法人等からの需要も見受けられる。飲食店舗等への需要は根強く、既存店撤退後の入れ替わりは早く、空きは殆ど見られない。近年は借地されるケースが多く、取引自体は少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、売買の中心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	当該地域は準幹線道路沿いの商業地域であり、貸店舗も見受けられるが、平面駐車場を十分に確保したものが多く、店舗としての明確な賃料水準の把握が難しい。また、散見される取引は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、更に標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	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	+6.0
	三田 5-2	公示価格	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 117.9 ]	[ 100 / 100 ]	98,800		標準化補正	交通	0.0	交通	+3.0
(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	環境	+8.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]			画地	+3.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的な要因]					新型コロナウイルス感染症による店舗等への影響は顕在化しておらず、各種支援金や助成金等により、市場は比較的安定した状況にある。			
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因]					市内では相対的に新しい路線商業地域で、飲食店舗を中心に需要は根強く、新陳代謝も進んでおり、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		□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	+0.5 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和4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, 株式会社いそや不動産鑑定所. 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 井本 季伸.

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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月5日, 正常価格, [令和4年1月] 77,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.