

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	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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 40 m、西 160 m、南 80 m、北 320 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	8.5 m 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、当該地域の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。人口減少や少子高齢化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	形状角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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、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農家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極めて少ない。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利便性が大きく劣るため、敬遠される傾向が強い。閉塞感の見える地域で取引自体が少なく、個別事情や画地規模等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	三田市郊外の農家集落地域で、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	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
	標準地番号	三田 - 15	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 133.5 ]	[ 100 ] / 100	12,400	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	三田（県） - 4	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 -2.0
	前年指定基準地の価格	14,200 円/㎡	[ 97.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 112.2 ]	[ 100 ] / 100	12,400	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化傾向。J R 三田駅近郊と北摂三田ニュータウンの住宅地価格は上昇、郊外は下落。繁華性のある商業地価格も上昇。						
	前年標準価格		12,500 円/㎡			[地域要因] 三田市郊外にあり、周辺人口の減少が顕著である。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。						
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	-0.8 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和6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）, -2, 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, 8,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,000 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6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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和6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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 三田（県）, 兵庫, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 正常価格, 61,000 円/㎡.

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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (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 Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和6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, 8,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 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6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) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和6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, 田中千裕不動産鑑定事務所. Row 1: 三田（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 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6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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ②標準的使用, 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) 規格外の標準地, (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6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, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,200 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6年1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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6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, 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6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) 変動状況 (Changes).

鑑定評価書（令和6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6年1月] 路線価又は倍率, 62,000 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) 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. Contains detailed text and numerical data.



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	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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)				
(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	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)			
(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	106,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	61,000 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に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内の地元企業や個人事業主が多く、立地によっては広域に事業展開している法人からの需要も見られる。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。ただし、近年は新規出店の際に借地されるケースが多く、取引自体が少ないうえに、取引規模や事情も様々であり、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、貸店舗等も見受けられるが、平面駐車場を十分に確保したものが多く、店舗等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、収益性を中心に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、更に代表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 <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	+6.0
	三田 5-2	[ 101.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 119.0 ]	[ 100 ] 100	102,000		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	+9.0	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地	+3.0	行政	0.0	行政
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内の商業地域は主に日常生活に根ざした店舗等で構成されており、物価高にあっても、減税等の効果もあり、商況は安定している。								
	前年標準価格 99,500 円/㎡	[ ] 100		100 [ ]	[地域要因] 市内では相対的に新しい路線商業地域で交通量が多い。飲食店舗を中心に需要があり、空店舗は少ない状況が続いている。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	[ ] 100		100 [ ]								
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	+2.5 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 6 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, 69,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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) 路線価又は倍率, (7) 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) 対象基準地等の前年標準価格等の検討.