

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	5,390,000 円		1㎡当たりの価格	12,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		三田市下槻瀬字新井 6 0 8 番 1 外				②地積 (㎡)	438	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	「調区」(60, 100)					
	不整形 1.5:1	住宅 W 1	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	(その他) 土砂災害警戒区域					
(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、奥行き 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	市郊外の農地が広がる調整区域内にあり、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。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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,300 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。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。自家用車が必須の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	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 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 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	三田 - 15 16,400 円／㎡	[99.1 / 100]	100 / [100]	100 / [132.5]	[100 / 100]	12,300					
(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 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	三田 (県) - 4 13,900 円／㎡	[98.6 / 100]	100 / [100]	100 / [111.1]	[100 / 100]		12,300				
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 人口は微減。J R 三田駅前整備事業では高層マンションの建設が進む。周辺の商業地や住宅地価格は上昇、調整区域を中心に郊外は弱い。							
	前年標準価格 12,400 円／㎡				[地域要因] 市郊外の農家集落地域にあり、少子高齢化や離農者の増加が顕著である。需要者は地縁者に限定され価格水準は緩やかな下落基調が継続。							
	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 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の 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、旧来の集落地域では少子高齢化や農業従事者の後継者難等が深刻であり、不動産市場は停滞。
	前年標準価格 11,000 円/㎡					〔地域要因〕	地縁の性格の強い需要で支えられている旧態色の濃い住宅地域であり、宅地需要は依然、先細り傾向が続いている。
	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 ☐ 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	-0.9 %	半年間	%		

1 基本的事項

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			
	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)					
	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 m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 1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の 将来予測	当地域に影響を与えるような地域要因の変動は特にないが、周辺の天神地区等の比較的新しい区画整理済地区と同様、需要が供給を上回っており稀少性から地価は上昇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	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	78,800 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周辺市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。利便性の良い区画整然とした住宅地域で土地の供給量は少なく、稀少性から周辺では高値取引も散見されるなど、地価は強含みで推移している。地域における中心価格帯は土地は1, 0 0 0万円～1, 5 0 0万円程度、新築の戸建物件は3, 5 0 0万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -16.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 68,900 円／㎡	[101.1] 100	[100] 100	[100] 89.0	[100] 100	78,300		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	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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[_____] 100	[100] 100	[_____] 100	[_____] 100			その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 76,500 円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 住宅ローン減税による需要の下支えも存するが、建築コストの上昇や借入金利上昇の影響等、不動産市場の先行きに留意する必要がある。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 利便性の良い閑静な住宅地域で、需要に対して供給が少なく稀少性から周辺では高値取引も散見される等、地価は強含みで推移している。								
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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			
	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		「調区」 (60, 100) (その他)					
	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	当該地域は既成の集落地域で、新築や建替等も見られず、地域要因に特に目立った変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は引き続き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	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	13,700 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を中心に、隣接各市町の市街化調整区域に形成された集落地域である。需要者は圏内に地縁を有する者にほぼ限定され、圏外からの需要は殆ど見られない。住民の少子高齢化や圏外への転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は低調であり、空家や空地も目立ち始めている。旧来からの集落地域であり、地縁的選好性が強く、取引自体が少ないうえに、取引事情や画地規模も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、収益価格は試算せず、標準地との検討を踏まえ、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	地域 要因	街路	-5.0
	三田 -15						13,700		交通	0.0		交通	-1.0
(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	環境	0.0	地域 要因	環境	+26.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡								画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,900 円／㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の発生前後で、生活様式に特に大きな変化はなく、住民の高齢化や自然減、転出等が続いている。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 少子高齢化が進む集落地域にあり、需要者は地縁のある層に概ね限定されており、新規転入は殆どなく、環境に大きな変化は見られない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率												
年間 -1.4 %				半年間 %									

(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			
	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		「調区」(60,100) (その他)				
	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 70 m、西 75 m、南 85 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 25.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 300 m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900m	法令規制	「調区」(60,100)			
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の在来集落地域で、当地域に影響を与える地域要因は特になく今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、下落基調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	17,000 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	同一需給圏は概ね三田市及び周辺市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し圏外からの転入者は少ない。市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては開発行為や建物の建築に際して厳しい規制が存し、需要者は地縁血縁者や農業従事者等にほぼ限定されることなどから住宅需要は弱い。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから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	農家住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく且つ公法上の規制により賃貸住宅の建設を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、自己使用目的の取引が支配的な住宅地域であることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	-2.0
	三田 -15					17,300		交通	0.0		交通	-4.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	三田(県) -4					17,200		画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 条例制定により市街化調整区域での定住・移住の促進を図っているがその効果は今のところ限定的で地価は下落基調で推移している。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地縁的つながりが強い集落地域への入村はやや敬遠される傾向にあり需要は弱く地価は下落基調で推移している。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 -1.2%	半年間 %										

(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	③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)				
	1:1.2	住宅 L S 2	戸建住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄南ウッディタ ウン 660m		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 55 m、南 40 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 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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地。成熟した戸建住宅地域で、不動産市場に影響を与える様な地域要因は見当たらず今後も現状を維持するものと思われる。需要の増加に伴い地価の上昇が継続している。										
(3) 最も有効使用の判定		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		77,900 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ＪＲ福知山線と神戸電鉄三田線、同公園都市線沿線で、三田市を中心に神戸市北区の住宅地域を範囲とする。主な需要者は阪神地区へ通勤する三田市内及び隣接市内の居住者である。区画整然とした人気のある大規模住宅団地内にあり、商業施設や教育施設、最寄駅等に近く利便性が良いことから需要は堅調で価格は上昇している。中心価格帯は、土地は270㎡程度で2,000万～2,200万円、新築戸建住宅で5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅からなる住宅団地で、周辺には共同住宅等の収益物件は見られない。従って、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。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 標準とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三田 - 11	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
	公示価格 79,100 円／㎡	[101.1] 100	[100]	[100]	[100]	77,900		交通	0.0		交通	-5.0
(9) 指定 基準 地 からの検討	① 指定基準地番号 三田 (県) - 3	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	環境	0.0	地域 要因	環境	+8.0
	前年指定基準地の価格 76,500 円／㎡	[103.0] 100	[100]	[100]	[100]	77,600		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 からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 76,200 円／㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的要因] 人口は微減。ＪＲ三田駅前整備事業では高層マンションの建設が進む。周辺の商業地や住宅地価格は上昇、調整区域を中心に郊外は弱い。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 商業施設や最寄駅に近い区画整然とした住宅団地で、生活利便性は良好。市内外からの需要は堅調で地価は上昇中。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %									

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）－9		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		14, 000, 000 円			1 m ² 当たりの価格			63, 800 円/m ²												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 4 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		51, 000 円/m ²									
(2) 実地調査日		令和 7 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		三田市武庫が丘 4 丁目 3 番 1 5					②地積 (m ²)		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)							
	1:1.5		住宅 W 2		中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域		北東6m市道		水道 ガス 下水		神戸電鉄フラワータウン 800m		(その他) 地区計画等							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 m ² 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		神戸電鉄フラワータウン駅南東方 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		既に戸建住宅が建ち並んで熟成した住宅地域が形成されており、地域要因に特に目立った変化はない。今後も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 63, 800 円/m ²					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0									
		収益還元法		収益価格 / 円/m ²																
		原価法		積算価格 / 円/m ²																
		開発法		開発法による価格 / 円/m ²																
(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にわたる。大阪方面へ通勤する一次取得者層からの需要が中心で、広域からの需要が見込める。当該圏域より都心に近いエリアでも住宅の新規供給は続いているが、総額が高止まりしているため、相対的な割安感から圏内への需要は底堅い。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、4 0 0 万円程度、新築の建売住宅では総額 3、5 0 0 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	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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 0. 0	
	標準地番号 三田 - 7		[100] 100		100 [103. 0]		100 [97. 0]		[100] 100		64, 200			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		交通 -3. 0 環境 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0				
(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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 0. 0	
	三田（県）- 3		[103. 0] 100		100 [100]		100 [123. 6]		[100] 100		63, 800			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		交通 -4. 0 環境 +25. 0 行政 +3. 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 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内の住宅市場では新規開発の余地が減ってきていることから、建替やリフォームを伴う需要が中心となってきた。												
	前年標準価格 63, 800 円/m ²							[地域要因] 熟成期を迎えた住宅団地で、広域且つ幅広い層からの需要が見込める地域で、良好な住環境が保たれている。												
	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/m ²																			
②変動率		年間 0. 0 %		半年間 %																

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					三田市すずかけ台4丁目14番3		②地積 (㎡)	170	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, 150)			
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 S 2	店舗や給油所等が見られる路線商業地域	北東9m県道、背面道	水道 ガス 下水	J R 新三田 710m		(その他) 地区計画等 (70, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 85 m			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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡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 m 県道	交通施設	J R 新三田駅南西方 710m	法令規制	1 中専 (60, 150) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いにある路線商業地域であるが、商業繁華性は低い。不動産市場に影響を与える様な地域要因は見当たらず今後も現状を維持するものと思われ、地価は横這いで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 台形		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,300 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と周辺市内の J R 福知山線及び神戸電鉄沿線の商業地域と判断した。県道沿いに低層の店舗や事業所のほか一般住宅も散見される地域で、総じて画地規模が小さいため需要者は地元事業者が中心となり広がりはない。また、周辺は商業繁華性に欠ける地域であり、消費者は大規模商業施設に集中する傾向がある。取引件数が少ない上に画地規模や取引事情等の諸条件により価格に差異が見られるため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	県道沿いの路線商業地域内に存するが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、代表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重視し、収益価格を斟酌し鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 +5.0 交通 +3.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田 5-2					77,800					
(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 -1.0 交通 0.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	三田 (県) 5-2					78,400					
(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 前年標準価格 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減。J R 三田駅前整備事業では高層マンションの建設が進む。周辺の商業地や住宅地価格は上昇、調整区域を中心に郊外は弱い。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] J R 新三田駅に比較的近い路線商業地域であるが店舗等の集積性は低い。住宅団地からは距離があり来店者数の増加は見込みにくい地域。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 %	半年間 %								

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	41,000,000 円		1㎡当たりの価格		105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	83,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7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 ()		③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)				
	1.2:1		店舗W1		飲食店舗、小売店舗等が多い路線商業地域		西16m市道		水道 ガス 下水		神戸電鉄横山750m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m					②標準の使用		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16m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建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。今後はテナントの入替等を伴いながら、現在の商況を維持しつつ、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		108,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格		61,600 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。需要者は圏内に地縁のある企業や個人事業主が多く、立地によっては広域に事業を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、空きは少ない。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) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 三田 5-2		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 +6.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 127,000 円/㎡		[101.7] 100		100 [103.0]		100 [119.0]		[100] 100		105,000							
(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	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡				③価格形成要因の		[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、商況は安定しているものの、物価高や円安の影響を受けつつある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 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、入替を伴いつつ、空店舗は少ない状況が続いている。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率																	
		年間 +2.9 %		半年間 %														

(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 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	大型店舗や専門量販店等への顧客集中が目立つ中、三田駅前では駅前再開発事業が進捗中。路線商業地域も総じて商況を維持している。
	前年標準価格 98,000 円/㎡					【地域要因】	国道沿いの路線商業地域で、著名企業を含む多様な店舗や事業所等が立地し、通過交通量も多く、繁華性を維持している。
	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	+2.0 %	半年間	%		