

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 標準価格の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,300 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。
		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]	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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率					
		年間	-0.8 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
三田（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
三田（県） - 2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	7, 880, 000 円	1 ㎡当たりの価格	10, 800 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		三田市乙原字竹ノ添 2 8 1 6 番				②地積 (㎡)	730	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)						
	1. 2:1	住宅 W 2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	西9. 5m県道	水道 下水	J R 三田 11km	(その他)						
(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 三田駅北 11km	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、周辺に農地が多い市街化調整区域内の県道沿いの住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、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 10, 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内の市街化調整区域内の住宅地域。県道沿いではあるが旧来色の残る集落地域であり、需要者は圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。最近では居住者の転出や少子高齢化の進展等を背景に宅地需要の減退に歯止めがかからず、地価は弱含み基調を続けている。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は一樣ではないため、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	農家住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 - 15	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 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16, 100 円／㎡	[99.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 148.0]	[100 / 100]	10, 800						
(9) 指定からの検討	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 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 +6.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13, 700 円／㎡	[98.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 125.7]	[100 / 100]	10, 700						
(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価格変動要因の	[一般的要因]		個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。						
	前年標準価格 10, 900 円／㎡				[地域要因]		地縁性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 %										

(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 78,800 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	住宅ローン減税による需要の支えも存するが、建築コストの上昇や金利上昇による今後の不動産市場の動向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]	東向きの下り傾斜地ではあるが市街地中心部に近く利便性に優れた住宅地域で、需要に対して供給が少なく地価は強含みで推移している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+3.0 %	半年間		%	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
三田（県）－ 4 宅地-1

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）－4	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	8,290,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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			
	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	格別の変動要因がないので、旧態をとどめる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、弱含み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	13,500 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、概ね三田市及びその隣接市町の市街地調整区域内の住宅地域。旧来の集落地域であり、需要者は近隣地域及び周辺地域に地縁性を有する個人にほぼ限られ、地元需要で完結している。近年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。同種土地の取引自体が少ないうえ、取引価格の水準は規模や街路条件等により一様ではないため、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	自用の戸建住宅関連の取引が支配的な宅地密度のまばらな集落地域であり、市街地から遠く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) 公示価格を規準とした価格	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	-5.0
		三田 - 15							交通	0.0	交通	-1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	16,100 円/㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [118.5]	[100] 100	13,500		環境	0.0	環境	+26.0		
									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 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		地域要因	街路	
									交通		交通			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境		環境			
									画地		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		③ 価格変動要因の形成要因		[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居住者の転出や少子高齢化の進展が深刻であり、不動産市場は停滞。							
	[地域要因]				宅地密度の低い集落地域で、需要は地縁的な性格が強く、不動産の選別化も顕著であることから、住宅に対する需要は減退基調にある。									
	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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													
	②変動率				年間 -1.5 % 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 前年標準価格 17,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	条例により市街化調整区域において市外からの定住・移住促進を進めているが、その効果は現時点では限定的で、地価は下落基調にある。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地縁的、血縁的な結びつきが強い既存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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-1.2 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
三田（県）－ 8 宅地-1

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
三田（県）－8	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕

鑑定評価額	22, 200, 000 円	1㎡当たりの価格	80, 200 円／㎡
-------	----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	63,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		三田市あかしあ台 3 丁目 8 番 1 3				②地積 (㎡)		277 ()	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)			
	1:1.2	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 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	まちびらきから 4 0 年近く経過した大規模住宅団地で建物も老朽化してきてはいるが、新陳代謝も行われており、近年では新たな宅地開発が見られるなど住宅需要は堅調で、地価は上昇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		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		80, 200 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 J R 福知山線、神戸電鉄三田線、同公園都市線沿線の三田市及び周辺市の住宅地域である。需要者は阪神間方面へ通勤するファミリー層が中心で、他市からの転入者も多い。まちびらきから 4 0 年近く経過しているが、古家を解体して新しい家に建て替わるなど更新も進んでおり、根強い需要が見込まれる。地域における取引の中心価格帯は土地 2 7 0 ㎡程度で 2, 0 0 0 万円～2, 5 0 0 万円、新築の戸建物件は 4, 0 0 0 万円台である。										
(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) 公示価格を規準とした価格	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／㎡)	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 - 11							交通 0. 0	交通 -5. 0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 81, 900 円／㎡	[101. 8] / 100	100 [100]	100 [104. 5]	[100] / 100	79, 800	⑦内 訳	環境 0. 0	環境 +10. 0		
								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 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	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0
								交通 0. 0	交通 -7. 0		
								環境 0. 0	環境 +5. 0		
								画地 0. 0	行政 +3. 0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格 78, 800 円／㎡	[103. 0] / 100	100 [100]	100 [100. 6]	[100] / 100	80, 700	⑦内 訳	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 ☒ 継続 ☐ 新規	②変動率		年間 +3. 0 %	半年間 %	③変動状況 価格形成要因の [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金利上昇による今後の不動産市場の動向に留意する必要がある。 [地域要因] 大規模商業施設や最寄駅まで徒歩圏で利便性の良い区画整然とした住宅地域として成熟しており、地価は上昇基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格 77, 900 円／㎡										
	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 三田 - 11										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 81, 900 円／㎡										
	②変動率	年間 +3. 0 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					三田市武庫が丘4丁目3番15					②地積 (㎡)		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 W2		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 ㎡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		大規模ニュータウン内の閑静な戸建住宅地域であるが、住宅需要の都心回帰しないしは駅近選好が鮮明になる中、居住者の高齢化も進んできているので、地価は当面、横這い基調で推移するものと予測する。													
(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 63,800 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、概ね三田市と隣接市町内のJR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及びその縁故者であるが、周辺市町からの転入も見られる。戸建住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地内で、街区は整然としているが、中心市街地からはやや遠いことなどから住宅需要は横這い基調を続けている。土地は200㎡程度で1,300万円程度、新築戸建住宅で3,500万円台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		戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し、経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言えないので、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定標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 の 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三田 - 7		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 +1.0 0.0 0.0		
	公示価格 64,100 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100}{100}$	63,500									
(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	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 -4.0 +28.0 +3.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 78,800 円/㎡		$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{126.6}$	$\frac{100}{100}$	64,100									
(10) 対象 基準地 の 前 年の 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 63,800 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 雇用・所得環境の持ち直しが期待される中で、地域経済は総じて力強さに欠ける。住宅需要の都心回帰現象や土地の選別化などが顕著。										
	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] 市内屈指の大規模住宅団地内に所在するが、居住者の高齢化が進み住宅需要の都心回帰傾向も顕著で、地価は横這い基調で推移している。										
	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。										

(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 ()		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 (60,150)						
	台形 1:1.5		店舗兼住宅 S2		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		JR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		JR新三田駅南西 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、地価は概ね安定的に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		二方路形状		+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		80,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格		47,100 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		同一需給圏は三田市と周辺市内のJR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		周辺地域では賃貸収入を目的とした土地取引は少なく、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣る。一方、取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格	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 +5.0 交通 +3.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0	
	三田 5-2 公示価格 132,000 円/㎡		[101.9] 100		100 [103.0]		100 [167.6]		[102.0] 100		79,500									
(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		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 +40.0 行政 0.0 その他 0.0	
	三田 (県) 5-2 前年指定基準地の価格 105,000 円/㎡		[102.9] 100		100 [100]		100 [138.6]		[102.0] 100		79,500									
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		個人消費やスーパー販売額は物価上昇の影響を受けながらも回復改善している。また、県内観光地の入込客数は回復している。										
	前年標準価格 78,000 円/㎡							[地域要因]		JR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。										
	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 +1.9 %		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 前年標準価格 105,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	建築コストの上昇や物価上昇に伴う可処分所得の減少による個人消費の落込みなどを背景に、不動産市場の先行きに留意が必要である。
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	背後の住宅需要も堅調で、商業地域への賑わいの広がりも期待され地価は強含みで推移している。
						[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 100,000 円/㎡				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。
	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】	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、繁华性を維持している。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+3.0 %	半年間	%			