

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,200 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) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 24,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 1: 三木（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,300 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 円/㎡, 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 (㎡), (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) ①範囲, ②標準的使用. (3) 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. (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) 公示価格とした標準地番号, 公示価格, 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格, 変動率.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社不動産評価システムズ. Row 2: 三木（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,300 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, (7) 倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 29日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Includes details on location (三木市大塚1丁目330番2), area (351㎡), and various price comparison methods.

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 三木(県), 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 33,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 規準とした価格 (Standard price table with 10 columns), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 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（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定
三木（県） - 5	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 27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	三木市さつき台 2 丁目 2 番 8				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)					
	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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 25 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 16.0 m、奥行 約 13.0 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	神戸電鉄志染 北西 1.4 km	法令	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	小学校等の公共施設、商業施設からやや距離があるが、比較的新しく開発された住宅団地で、地域要因に変化はなく、今後とも現状を維持するものと予測される。地価はやや弱含みである。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,100 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	同一需給圏は神戸電鉄沿線を中心とする三木市及び周辺市の住宅地域である。需要者は以前はベッドタウンとして阪神方面からの転入者も見られたが、現在は圏内の居住者が中心である。当該地域は比較的新しい住宅団地だが地勢等から宅地需要はやや弱含みである。土地は 1000 万円程度、新築の戸建物件は 2800 万円前後が必要の中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し、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ので、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格をもって、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	0.0		
	標準地番号 三木 - 4	[99.8]	100	100	[101.0]	51,800		交通	0.0	交通	+7.0	環境	-27.0	
(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	行政	0.0	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			画地	+3.0	行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的な要因] 大都市圏の景気改善は実感できず、土地区画整理地区など環境、利便性良好な宅地需要は回復傾向だが、既存集落地域等は需要は弱い。										
	前年標準価格 52,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別な変動はないが、傾斜地に開発された郊外の住宅団地であり、値ごろ感より需要が回復しつつある。										
	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 <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。										
② 変動率	年間	-0.2 %	半年間	%										

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所		
三木（県） - 6	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士	大谷 良太	印

鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 26 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					

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	三木市細川町中里字大苗代 7 6 4 番 1				②地積 (㎡)	699	⑨法令上の規制等	都計外								
	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		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 40 m、南 20 m、北 150 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 33.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5.5 m 市道	交通施設	神戸電鉄緑が丘 北西 11.6 km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の集落地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状のまま推移するものと見られる。地価は引き続き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	台形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,300 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、三木市を中心に北播磨地域の各市町内に存する集落地域である。需要者の中心は地元における農業従事者等の地縁性がある居住者であり、圏外からの転入者は殆ど見られない。少子高齢化や地場産業の衰退等により、住宅への需要は低調で空家も散見される。このような状況から、当該地域においては取引自体が少なく、画地規模等もまちまちであるため、中心となる価格帯を見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	三木 - 8	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [128.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	9,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） - 6		②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [139.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	9,310	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 +2.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,200 円/㎡															
(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] 三木市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格、取引件数ともに横ばい傾向である。												
	■継続 □新規				[地域要因] 少子高齢化による人口減少等により宅地需要は減退傾向にあり、地価はやや下落している。												
	前年標準価格 9,500 円/㎡				[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																	
□代表標準地 □標準地																	
標準地番号 -																	
公示価格 円/㎡																	
②変動率			年間 -2.1 %	半年間 %													

鑑定評価書（平成 30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)池田大谷不動産鑑定所. Includes details for 三木(県) and 兵庫第5.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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の検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,300 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 31,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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) 規準とした価格, (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.

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
三木（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	6,810,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	三木市吉川町楠原字中島5番				②地積 (㎡)	636	⑨法令上の規制等	(都) (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													
	2:1	住宅 R C 2	農家が多く見られる農村集落地域	東10m県道、背面道	水道	J R 三田 11km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 40 m、南 150 m、北 120 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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	10 m県道	交通施設	J R 三田駅 南西 11km	法令規制	(都) (60,200)										
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの農村集落地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。少子高齢化や若者の都心部への流出等により今後も地価は下落傾向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	二方路 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,700 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	同一需給圏は概ね三木市を中心にその周辺市町内に存する農村集落地域である。需要者の中心は地元地縁者であり、圏外からの転入者は殆ど見られない。市中心部から離れた利便性の劣る農村集落地域であり、外部からの流入はほとんど見られない。地域は少子高齢化の影響等から衰退傾向にあり、宅地に対する需要は弱含みである。土地取引が少ない地域であり、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	農家住宅を中心とする農村集落地域にて、賃貸物件は見られない地域であるので、収益価格の試算を断念した。農村集落地域内においては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、標準地及び指定基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 代表標準地 標準地番号	三木 - 8	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [111.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	12,100 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東（県） - 6	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [121.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,700	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 0.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	13,200 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		10,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 区画整理された住宅地域においては需要が認められるが、街路条件の劣る郊外の住宅地域等においては需要は弱含みである。								
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因の特段の変動はない。少子高齢化や人口減少等により宅地需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
三木（県） - 10	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	43,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三木市末広2丁目576番1「末広2-11-7」				②地積 (㎡)	266	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		準工 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、南 45m、北 45m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 26.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準はほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。					街路	基準方位北 5m市道	交通施設	神戸電鉄三木駅 西 600m	法令規制	準工 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	19,900 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線で、三木市及び隣接市の住宅地域の圏域。需要の中心は三木市及び隣接市の居住者が多く占める。住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域であるが、潜在的な需要も見られる地域にて、当該地域における需要はほぼ横ばいで推移している。市場中心の価格帯は土地1,000万円から1,200万円程度、新築戸建は2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域に存し、比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域である住宅地域に係る取引事例を採用した。一方収益価格については土地価格に見合う賃料水準が形成されておらずやや低位に試算された。近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、指定基準地及び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	+1.0
	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [115.5]	[101.0] / 100	43,700		標準化補正	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	環境	0.0	環境	+10.0	
	前年指定基準地の価格	[99.5] / 100	100 [103.0]	100 [94.0]	[101.0] / 100	43,000		画地	+2.0	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		③変動状況	[一般的な要因]		三木市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等が見られるが、利便性の良好な地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。						
	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			[地域要因]		地域要因の格別の変動はない。一般住宅の中に事業所等も混在する地域であるが、当該地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。						
	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。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定	
三木（県） - 11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	小南貴子 印

鑑定評価額	5,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三木市吉川町稲田字古子2 8番5				②地積 (㎡)	221	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		(都) (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 35 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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 6.5 m市道 交通 J R 三田 西 12.5 km 法令 (都) (60, 200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測される。地域の衰退傾向は継続しており、地価は下落傾向にあると予測する。										
(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	25,800 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木市及び隣接市町の既成住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する人が多く、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響もあり、近隣地域内の宅地に対する需要は依然弱含み傾向である。土地取引が少ない地域であり、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を見いだすのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗兼住宅も見られる地域であるが、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格を試算しなかった。当該地域は自己所有目的を中心に取引される既成住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、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) 公示価格としての標準価格	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	-4.0
	公示価格	[99.4] 100	100 [100]	100 [61.8]	[100] 100	26,100		交通	0.0		交通	-1.0
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	[98.5] 100	100 [100]	100 [50.5]	[100] 100	25,700		交通	0.0		交通	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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 三木市における人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等により、郊外の宅地需要は、依然弱い状態である。								
	前年標準価格			26,100 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			-								
公示価格		円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.1 %	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
三木（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	51,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 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	三木市志染町西自由が丘1丁目321番				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ駅前商店街	北西10m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄志染 160m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 5 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m市道	交通施設	神戸電鉄志染駅 北東 160m	法令規制	近商(80,200)	
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、銀行等が建ち並ぶ駅前商店街であるが、路線商業施設等へ顧客が流出しており、地価は弱含みで推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地				(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	53,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	29,000 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	同一需給圏は概ね三木市を中心にその周辺市町に存する商業地域である。需要者は地元事業者が中心であり、圏外からの転入は少ない。駅から近い商業地ではあるが、旧来からの商業地は路線商業施設へ顧客が流出しており、商況が芳しくないことから商業地に対する需要は弱い。商業地の取引は少なく、取引される規模、事情等は様々であることから、需要の中心となる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	当該基準地の存する地域は自用の店舗が多く貸店舗等の収益物件は少なく、自用目的での取引が中心であるため、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号 三木 5-1					51,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +37.0	交通 -2.0
(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 +2.0
	小野（県） 5-1					51,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +63.0	交通 -8.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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 +2.0
	前年標準価格 51,500 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 +63.0	交通 -8.0
	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							画地 0.0	行政 0.0	環境 +63.0
	標準地番号 -						行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	公示価格 円/㎡						その他 0.0			
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	③ 価格形成要因の [一般的要因] 利便性の良好な路線商業地等に需要が集まる傾向にあり、既存商業地域については繁華性が低下している。 [地域要因] 地域要因の特段の変動はない。路線商業施設等への顧客流出により繁華性が低下している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Row 1: 三木（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,100 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, [平成 30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, (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（平成 30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)池田大谷不動産鑑定所. Includes address 三木(県) 9-1 and evaluator 大谷 良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (283,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,200 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地, (2)近隣地域, (3)最有効使用, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格.