

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 6,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月], 24,000 円/㎡, 倍.

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の検討. 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

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	三木市上の丸町899番45 「上の丸町11-45」				②地積 (㎡)	131	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												
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄三木上の丸 600m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 60 m、南 40 m、北 60 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 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	神戸電鉄三木上の丸駅 南東方 600m	法令規制	1 中専 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面現状を維持しつつ推移していくものと予測される。																
(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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心であり圏域外からの流入は少ない。駅から比較的近い地域ではあるが、既成の住宅地域であり周辺の新興住宅地との競合等から価格は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、120～150㎡程度の土地で500～600万円程度、新築の戸建住宅は2,000～2,400万円程度である。																	
(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く市場性のある共同住宅を建築することが困難であり、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、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺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 - 1	②時点修正	[99.8] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [80.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,900	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 -3.0 交通 +4.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	31,600 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三木（県） - 4	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [102.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	39,900	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	41,200 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		40,300 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、郊外の住宅地、農家集落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		-			[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。三木市の旧市街地に存する住宅地域であり地価は弱含みである。								
	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	-0.7%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 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, 三木（県）, 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和 元年 7月 5日, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 元年 6月 28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

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (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) 公示価格とした標準地番号, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (三木 (県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第5分科会), 業者名 (氏名), 株陰山不動産鑑定 (不動産鑑定士 陰山 有里 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 円/㎡), 33,000 円/㎡ (倍率), 41,000 円/㎡ (倍率)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

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) 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,900 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, (7) 倍率.

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	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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	三木市細川町中里字大苗代764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								
(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	9,100 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、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 / [130.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	9,080	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 +1.0 交通 0.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,000 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 / [140.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	9,090	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 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,300 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 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。												
	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/㎡			[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。				[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	%												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address details for 三木 (県) and 兵庫第5.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,700 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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (三木 (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第5分科会), 業者名 (氏名), 株陰山不動産鑑定 (不動産鑑定士 陰山 有里 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (31,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land)

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	6,740,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 RC2	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 南西方 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	10,600 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木市を中心にその周辺市町内に存在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) 公示価格とした価格	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/㎡)	10,600	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 -3.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	12,000 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/㎡)	10,500	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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,700 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、郊外の住宅地、農家集落等においては需要は弱含みである。 [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。 [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 -0.9%	半年間 %										

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	準工 (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					
	1:3	住宅 W2	住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域	南西5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄三木 600m					
(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 10.0 m、奥行 約 26.0 m、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	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	神戸電鉄三木駅 西方 600m	法令規制	準工 (60,200)		
	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。									
(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	12,800 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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	三木 -3	[100] 100	100 [102.0]	100 [115.5]	[101.0] 100	43,700				
(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 +1.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	三木（県） - 4	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [94.0]	[101.0] 100	42,800					
(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。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 43,300 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										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 5,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 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, (7) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 5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) 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, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
三木（県） 5-1 宅地-1

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	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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 60m、西 5m、南 30m、北 80m			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 8.0m、奥行 約 19.0m、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 北東方 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り一定の繁華性を有するが、顧客の多くは路線商業施設等へ流れる傾向にあり地価はやや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	28,700 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	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 -2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三木 5-1		[100.7] 100	100 [100]	100 [144.1]	[100] 100	51,000				
	公示価格 73,000 円/㎡										
(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 -8.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	小野（県） 5-1		[100] 100	100 [100]	100 [153.0]	[100] 100	51,100				
	前年指定基準地の価格 78,200 円/㎡										
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 商業施設の集積した路線商業地等に需要が集まる傾向にあり、既成商業地域については繁華性が低下している。						
	前年標準価格 51,200 円/㎡				[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。						
	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 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 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, 26,500,000 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, [平成 31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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Estimated Prices and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address 三木（県） 9-1 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷良太 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (287,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

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. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.