

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,800 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 24,000 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 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) 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	5,160,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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 7m市道	交通施設	神戸電鉄三木上の丸駅 南東 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概ね成熟しており、特段の地域要因は認められず、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	39,400 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。需要者は三木市内の居住者が中心である。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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	標準地番号	三木 - 1	② 時点修正	[ 100 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 81.7 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,400	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 +4.0 環境 -19.0 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	三木（県） - 4	② 時点修正	[ 100 / 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/㎡)	39,500	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 -3.0 その他 0.0		
(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	39,700 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 区画整理地区内の需要は底堅いが、古い住宅団地や郊外は弱含み。コロナウイルスによる地価への影響は限定的だが、先行きは不透明。 [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。 [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	-		② 変動率		年間	-0.8%	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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. Includes address 三木（県） - 3 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 名倉 友樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月1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 details table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 reasons), (8) 公示価格とした (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Designated 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（令和 3 年地価調査）

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） - 4	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	6,940,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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 7 5 7 番				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)					
	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 90 m、西 70 m、南 40 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 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	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	神戸電鉄志染駅北東方 500m	法令規制	1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした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。地価水準は概ね横ばいで推移すると予測する。												
(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	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		40,600 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。中規模一般住宅が多く見られる区画整然とした住宅地域にて、従来からの住宅団地であるが、最寄駅への接近性に優れ、宅地需要は概ね横ばいで推移している。土地は 700 万円程度、新築戸建は 2,500 万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成立する地域ではないので、収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域にあることから、自己使用目的で取引され、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、市場性をより反映した比準価格を採用し、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	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 三木 - 4					40,600		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(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	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	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。										
	前年標準価格 40,600 円/㎡	[ 100 ] / 100		[ 100 ] / [ 103.0 ]		[ 100 ] / [ 100 ]		[ 103.0 ] / 100		[ 100 ] / [ 100 ]		[ 100 ] / [ 100 ]		
	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	③ 変動状況		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。区画整然とした既成住宅地域にて、地価は概ね横ばい傾向にある。										
	代表標準地 標準地	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 三木 - 4	③ 変動状況												
	公示価格 40,600 円/㎡	③ 変動状況												
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %											

鑑定評価書（令和3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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,400 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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（令和3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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 三木(県), 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,800 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3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 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（令和3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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,200 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月6日, 正常価格, 27,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, Prices), (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, Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices, Comparison), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land, Comparison), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price, etc., Comparison).

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Row 1: 三木（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,900 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 27,000 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 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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.



鑑定評価書（令和3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. Includes address 三木（県） - 9 兵庫県 兵庫第5分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 名倉 友樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和3年7月1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 justification 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 3 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, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 35,000 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) 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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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 (5,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,900 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 3 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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. Includes address 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,700 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location (三木市志染町西自由が丘1丁目321番), area (146㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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） 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

鑑定評価額	26,300,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	三木市吉川町鍛冶屋字外ヶ波152番4外				②地積 (㎡)	779	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 100m、西 75m、南 50m、北 60m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡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	8m県道	交通施設	J R 三田駅西方 14km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は依然下落傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	34,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	16,000 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、三木市及び隣接及び近接市町の商業地域の圏域。需要者は圏内の中小事業者が多く、圏外からの需要はほとんど見られない。周辺背後の人口流出、少子高齢化等の影響もあり、当該地域における宅地需要は弱含みで推移している。当該地域において土地取引は少なく、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は繁華性の低い県道沿いの路線商業地域であるが、自用目的の取引が多く見られる地域であることから、市場における取引事例から求めた比準価格は、市場の実態を反映する価格として重要である。一方、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟しているとは言えないことから、本件評価においては比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	三木 5-2		[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 111.2 ]	[ 100 ] 100	33,700		街路	0.0	交通	0.0	交通	0.0
(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	環境	+9.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100			画地	0.0	行政	0.0	行政	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		③ 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、依然宅地需要は弱い状態である。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。周辺には農地も見られる県道沿いにて、当該地域の地価は依然下落傾向で推移している。									
	前年標準価格 33,900 円/㎡		[ ] 100		[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/㎡		[ ] 100		[ ] 100		[ ] 100								
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 三木(県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 294,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 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, [令和3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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.