

鑑定評価書（令和 4 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） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子

鑑定評価額	6,180,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	三木市自由が丘本町 2 丁目 1 1 4 番				②地積 (㎡)	208	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 75 m、西 90 m、南 90 m、北 75 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	標準方位 北 6 m	交通	神戸電鉄志染駅北方 1.2km	法令	1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成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。地価水準はやや弱含み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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,700 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であるが、郊外における従来からの古い住宅団地にて、当該地域における宅地需要はやや弱含みで推移している。土地は 600 万円程度、新築戸建は 2,300 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、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
	標準地番号	三木 - 2	[99.8]	100	100	[100]	29,600		街路	0.0	交通	-3.0	環境	-10.0
(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	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
	前年指定基準地の価格	40,600 円/㎡	[100]	100	100	[100]	29,700		交通	0.0	交通	+6.0	環境	+25.0
(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 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、少子高齢化等により、依然宅地需要は弱い状態である。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。従来からの郊外の既成住宅地域であり、当該地域の地価は弱含みで推移している。									
	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		[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	-0.3 %	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） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	5,140,000 円	1㎡当たりの価格	39,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 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概ね成熟しており、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。地価はやや弱含み傾向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	39,200 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に需要が流れる傾向にあることから価格は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、1200~1500㎡程度の土地で5000~6000万円程度、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、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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	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
	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	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [103.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	39,100	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 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	40,600 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	39,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況									
	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	-			[一般的要因] 三木市の総人口は減少傾向にある。区画整理地区や三木駅徒歩圏の環境が良好な住宅地の需要は底堅いが、古い住宅団地や郊外は弱含み。 [地域的要因] 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。									
	公示価格	円/㎡		②変動率	年間 -0.5%	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） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	三木市大塚1丁目330番2 「大塚1-4-30」				②地積 (㎡)	351	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												
	1:1.2	住宅 RC2	農地も見られる中規模一般住宅の多い住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄恵比須 940m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 70m、南 70m、北 35m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡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 6m市道	交通施設	神戸電鉄恵比須駅北西 940m	法令規制	1 中専 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	農地も見られる中規模一般住宅地域として概ね成熟しており、特段の地域要因の変動は見当たらない。当面は現状を維持しつつ推移していくものと推測される。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	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	36,200 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。需要者は地元居住者が中心である。中規模一般住宅が多い既成住宅地域であることから、周辺の新規分譲地に需要が流れる傾向にあり需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、150～200㎡程度の土地で500～700万円程度、新築の戸建住宅は2,000～2,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では賃貸共同住宅も見られるものの、自用目的の中規模戸建住宅としての利用が主で、経済合理的に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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	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 [87.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,300	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 -2.0 交通 +7.0 環境 -17.0 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	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [110.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,200	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 0.0 交通 +4.0 環境 +9.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	40,600 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		継続	前年標準価格	36,400 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因]	三木市の総人口は減少傾向にある。区画整理地区や三木駅徒歩圏の環境が良好な住宅地の需要は底堅いが、古い住宅団地や郊外は弱含み。									
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	地域要因に特段の変動は認められない。旧市街地の住宅地域であり、新興住宅地との競合から地価は弱含みである。								
	②変動率		年間	-0.5%	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） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	三木市志染町西自由が丘1丁目757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 90m、西 70m、南 40m、北 45m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、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6m	交通	神戸電鉄志染駅北東方 500m	法令	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]		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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	[100] / 100		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	標準地番号 三木 - 4	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	公示価格 40,600 円/㎡	[100] / 100		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		[100] / [100]		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	② 変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%											

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
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
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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	1低専 (50,80) (その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 40m、北 25m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 13.0m、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 6m市道	
	⑤地域要因の将来予測	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。地価は下げ止まり、横ばいのまま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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,400 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。物価上昇等先行きは懸念されるが、当該地域は比較的新しい住宅団地で比較的近くに食品スーパーが出店し、利便性の向上が認められ、地価は下げ止まりとなった。土地は1,000万円程度、新築の戸建物件は2,800万円前後が需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					51,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +7.0	
(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 -27.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						画地 +3.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況				[一般的要因] 少子高齢化が進捗し、不動産市場では利便性、環境等の差による選別化が顕著で、今後は物価上昇等による影響が懸念される。				
	前年標準価格 51,400 円/㎡	[地域要因] 郊外の傾斜地の住宅団地で、競合する住宅団地との優位性は低下しているが、比較的近くに食品スーパーが出店し、地価は下げ止まった。				[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 円/㎡								
② 変動率	年間 0.0%	半年間 %								

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
鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	8,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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 (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					
	台形 1:1.2	住宅 W2	県道背後に中規模住宅が散在する既成住宅地域	北西5.5m市道	水道	神戸電鉄緑が丘 12km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 40m、南 20m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 33.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.5m市道	交通施設	神戸電鉄緑が丘駅北東 12km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	県道背後に中規模住宅が散在する既成住宅地域であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移すると思料される。地価は、下落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	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	8,700 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、三木市内の集落地域を主として周辺市の集落地域。需要者の中心は地元で地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。日本経済は先行き不透明であり、また旧来からの郊外の住宅地域は需要が弱含みで推移している。市場の中心価格帯の把握は取引件数が少なく困難であるが、土地は概ね500～800万円程度であると思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域等において、信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方、周辺には賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は未成熟のため収益価格は求め得なかった。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係を考慮し、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 +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 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	三木 - 8	[99.6] 100	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [132.3]	[<u>100</u>] 100	8,720					
(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 0.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	加東（県） - 6	[98.4] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [140.8]	[<u>100</u>] 100	8,670					
(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 8,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。取引価格は横這い傾向にある。						
	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] 古くからの集落地域であり、格別の変動要因は見られず、地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率 年間 -1.1% 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	株式会社池田大谷不動産鑑定所
三木（県） - 7	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	6,240,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	三木市君が峰町562番16 「君が峰町2-13」				②地積 (㎡)	189	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 35 m、西 55 m、南 20 m、北 30 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 15.5 m、規模 185 ㎡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 4 m市道	交通	神戸電鉄恵比須駅南西 330m	法令	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと見られる。地価水準は弱含み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	33,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,000	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0		交通	+1.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	-8.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0		行政	+3.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、三木市内の住宅地域を主として隣接市町の住宅地域。需要者の中心は地元で地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。日本経済は先行き不透明な状況にあり、旧来からの住宅地域の需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、土地は500~900万円程度、新築戸建住宅は2,000万円程度である。													
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、賃貸市場は未成熟であり、賃貸需要が想定できず収益価格を断念した。自用の取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地価格との検討も踏まえ、さらに単価と総額の観点からも検討を行い、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	+2.0	
	標準地番号	三木 - 1	[99.8]	100	100	[103.0]			33,000	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	三木（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	環境	0.0	地域要因	環境	+21.0	
	前年指定基準地の価格	40,600 円/㎡	[100]	100	100	[103.0]			32,900	画地		+3.0	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 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。取引価格は横這い傾向にある。									
	■継続 □新規		前年標準価格 33,200 円/㎡		[地域要因] 地域要因は特別な変動は見られないが、住宅地として相対的地位低下の影響により地価は下落傾向で推移している。									
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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和4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, 5,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 27,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規格外価格とした, (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

鑑定評価額	6,550,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	10m県道	交通施設	J R 三田駅南西方 11km	法令規制	(都) (60,200)	
(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	10,300 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る。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。少子高齢化が進展していること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 <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 -3.0
	標準地番号 三木 - 8					10,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +15.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 12,400 円/㎡					10,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +21.0	交通 0.0
(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		[一般的要因] 三木市の総人口は減少傾向にある。区画整理地区や三木駅徒歩圏の環境が良好な住宅地の需要は底堅いが、古い住宅団地や郊外は弱含み。					
	前年標準価格 10,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因の特段の変動はない。三木市郊外に位置し、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。					
	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								
	②変動率	年間 -1.0%	半年間							

鑑定評価書（令和4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）, 兵庫, 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, 43,400 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 35,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Review).

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
鑑定評価額	5,440,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	三木市吉川町稲田字古子28番5				②地積 (㎡)	221	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											
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかに店舗兼住宅が見られる住宅地域	北6.5m市道	水道 下水	J R 三田 13km											
(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	6.5m市道	交通施設	J R 三田駅西方 13km	法令規制 (都) (60, 200)									
	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	24,600 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	$\frac{100}{[101.0]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[47.0]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[100]}{100}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,500	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 0.0 交通 0.0 環境 -53.0 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	加東（県） - 6	②時点修正	[98.4] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[49.5]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[100]}{100}$	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,600	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 -51.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 24,900 円/㎡		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、少子高齢化等により、郊外の宅地需要は、依然弱い状態である。												
	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]		地域要因の格別の変動はない。郊外の既成住宅地域であり、当該地域の地価は依然下落傾向にある。												
	②変動率 年間 -1.2 % 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

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	国道及び県道を中心とした路線商業施設等へ顧客が流出する傾向にあるものの、駅前商店街として一定の繁華性を維持しつつ、当面の間、地価は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	52,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	25,200 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及び商業的性格を有する地域である。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。幹線道路沿いの路線商業施設へ顧客が流出する傾向にあることから、商況は厳しいものの駅から近く、また大規模な住宅団地の一角に存することから一定の繁華性を維持している。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 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 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三木 5-1		[100.2] 100 [100]	100 [100]	100 [147.1]	[100] 100 [100]	50,700		
	公示価格 74,500 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	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 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
	小野（県）5-1		[100.5] 100 [100]	100 [100]	100 [155.8]	[100] 100 [100]	50,600		
	前年指定基準地の価格 78,500 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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 三木市の総人口は減少傾向にある。国道及び県道沿い等の利便性の良好な路線商業地の需要は安定している。				
	前年標準価格 50,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因の特段の変動はない。利便性の高い路線商業施設等へ顧客が流出する傾向にあるものの、駅前商業地として一定の繁華性を維持。				
	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 0.0%	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） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子
鑑定評価額	26,300,000 円		1㎡当たりの価格	33,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	(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					
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 S2	県道沿いに店舗、事務所、医院等が建ち並ぶ商業地域	北8m県道	水道 下水	J R 三田 14km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 75 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、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	34,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,700 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、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 +2.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	三木 5-2	[99.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [111.2]	[<u>100</u>] 100	33,600					
(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
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100						
(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 33,800 円/㎡		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、依然宅地需要は弱い状態である。						
	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。						
	②変動率 年間 -0.3 % 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	株式会社池田大谷不動産鑑定所
三木（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	301,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	三木市別所町巴25番				②地積 (㎡)	12,219	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		工専 (60,200) (その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 250 m、南 300 m、北 250 m			②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 125.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 12,200 ㎡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	16 m市道	交通施設	神戸電鉄三木駅南西 4.2km	法令規制	工専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の金属加工工場等が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、工場地としてほぼ成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと思料される。地価水準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	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 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、播磨地域全域の工業地域を主として、県内一円の工業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者であるが、圏域外の法人等も見受けられる。日本経済は先行き不透明にあるものの、近時の企業収益等は持ち直し傾向にあり、需要は堅調に推移している。画地規模等により取引価格はまちまちであるので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	比準価格は、同一需給圏内から適切な取引事例を求め、市場の実態を反映した精度の高い価格である。また当該地域は自己使用による工場が中心であり、賃貸市場が未熟なため適切な賃貸事例を収集できず収益価格は求め得なかった。よって比準価格をもって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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代表標準地 標準地番号	小野 9-1	②時点修正	[101.3] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [116.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,500	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 +1.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,200 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加東（県） 9-1	②時点修正	[102.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [83.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,500	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 0.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	19,800 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 24,100 円/㎡		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。取引価格は横這い傾向にある。										
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 一定の立地性等を有する工業用地に対する需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。										
	②変動率	年間	+2.1 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										