

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	印
鑑定評価額	6,300,000 円		1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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114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	基準方位北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄志染駅 北 1.2km	法令規制	1低専 (50,100)		
(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	30,300 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、神戸電鉄粟生線沿線で、概ね三木市の圏域。需要の中心は三木市及び近隣市町の居住者が多く占める。大規模な分譲住宅団地で、新規分譲による供給圧力及び都心回帰による需要減の状態が認められる。神戸電鉄沿線における従来からの住宅地域における宅地需要は依然弱い状況である。市場中心の価格帯は土地は600万円から700万円程度、新築戸建住宅は2,200万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	当該地域は一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度である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、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) 公示価格としての標準価格	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 -2.0
	標準地番号	三木 - 2				30,200		交通 0.0	環境 -10.0		
(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 0.0
	前年指定基準地の価格					30,300		交通 0.0	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 ■継続 □新規	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。							
	前年標準価格	30,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。従来から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。							
	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	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	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29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）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉友樹. Row 2: 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, 5,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,700 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) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 1中専 (60,200) (その他)

Table with 5 columns: (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

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対標準地からの検討, (11) 標準地番号, (12) 公示価格, (13) 時点修正, (14) 標準化補正, (15) 地域要因の比較, (16) 個別的要因の比較, (17) 対象基準地の規準価格, (18) 標準化補正, (19) 街路, (20) 交通, (21) 環境, (22) 画地, (23) 行政, (24) その他

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対標準地からの検討, (11) 標準地番号, (12) 公示価格, (13) 時点修正, (14) 標準化補正, (15) 地域要因の比較, (16) 個別的要因の比較, (17) 対象基準地の規準価格, (18) 標準化補正, (19) 街路, (20) 交通, (21) 環境, (22) 画地, (23) 行政, (24) その他

Table with 4 columns: (10) 対標準地からの検討, (11) 標準地番号, (12) 公示価格, (13) 変動率, (14) 変動状況

鑑定評価書（平成 29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）, -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, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 30,000 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. 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, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 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) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（平成 29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） -4	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	7,080,000 円		1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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 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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄志染駅 北東 500m	法令規制	1低専 (50,100)											
(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	41,400 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	同一需給圏は神戸電鉄沿線を中心とする三木市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は以前はベット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。当該地域は最寄駅に近く、地勢も大きく劣る地域ではないため、宅地需要は持ち直しつつある。土地は700万円程度、新築の戸建物件は2500万円程度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ため、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、一般的要因及び地域要因の変動にも留意の上、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 標準地番号	三木 -4	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	41,400	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
	公示価格	41,500 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	41,700 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。													
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	三木 -4	公示価格		41,500 円/㎡	[地域要因] 最寄駅からの徒歩圏の整然とした既存の住宅地域で、特に地域要因の変化はなく、宅地需要は回復しつつある。												
②変動率		年間	-0.7%	半年間	-0.2%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（平成 29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, 内容. Includes 10,400,000 円 and 52,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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.

Table (8) 公示価格. Columns: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 内訳.

Table (9) 指定基準地. Columns: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 内訳.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 前年標準価格, 変動率, and 変動状況.

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	6,640,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	神戸電鉄緑が丘駅 北西 11.6km	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	9,500 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、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) 公示価格としての標準価格	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 三木 -8					9,530		交通 0.0	環境 +25.0	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	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 +2.0
	前年指定基準地の価格 13,400 円/㎡					9,520		交通 0.0	環境 +36.0	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。						
	前年標準価格 9,700 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。						
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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		② 変動率									
標準地番号 -		年間	-2.1 %	半年間	%						
公示価格 円/㎡											

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） - 7	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	6,480,000 円		1㎡当たりの価格	34,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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) (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) 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	交通施設	神戸電鉄恵比須駅 南西 330m	法令規制	1低専 (50,100)		
(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	34,300 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、神戸電鉄粟生線各駅を最寄り駅とする三木市内の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であるが、当市よりも北部に位置する市町からの転入者も見受けられる。少子高齢化や地場産業の衰退から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な建売住宅や宅地分譲が散見される程度である。中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で600～800万円程度、新築の建売住宅で2,000万円～2,300万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格としての	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 三木 - 1					34,500		交通 0.0	環境 -11.0	行政 +3.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 +4.0
	三木（県） - 4					34,400		交通 0.0	環境 +18.0	行政 0.0	その他 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 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、取引件数ともに横ばい傾向である。							
	前年標準価格 34,600 円/㎡			[地域要因]	道路幅員がやや狭いが、最寄り駅の接近性が良好な住宅団地に対する底堅い需要により、地価は落ち着いている。						
	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 <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	-0.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29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, 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (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.

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table (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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table (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, ② 変動率, ③ 変動状況, ④ 個別的要因.

鑑定評価書（平成 29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）, 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, 6,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,800 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, [平成 29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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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) 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, (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 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.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 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.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討, (1)-1 対象基準地の検討, (1)-2 基準地が共通地点である場合の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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 60 m、西 60 m、南 45 m、北 45 m			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 5 m市道	交通施設	神戸電鉄三木駅 西 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	20,100 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, 0 0 0 万円から 1, 2 0 0 万円程度、新築戸建は 2, 5 0 0 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) 公示価格としての	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 三木 - 3					43,700		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	行政 0.0	行政 0.0
	三木（県） - 4					43,200		画地 +2.0	行政 0.0	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	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 43,300 円/㎡	[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。							
	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 -	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %							
	公示価格 円/㎡										

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	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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												
(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 西 12.5km	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	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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	① 代表標準地 標準地番号	三木 - 7	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [63.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	公示価格	16,400 円/㎡												交通 -1.0	環境 -33.0	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	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [50.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,100	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	13,400 円/㎡												交通 0.0	環境 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		26,400 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	-1.1 %	半年間	%							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 29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） 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, 7,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 41,000 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (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) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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											
(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 西 14.3km	法令規制	(都) (60,200)								
(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	35,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	16,900 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、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 標準地番号	三木 5-2	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [111.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,000	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東（県） 5-3	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [74.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	34,500	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 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,000 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 34,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[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。 [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。 [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	-	公示価格	円/㎡	② 変動率		年間	-0.6 %	半年間	%					

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） 9-1	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	281,000,000 円		1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	工専 (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			
	1.3:1	工場兼事務所 S2	中小規模の金属加工、食品等の製造工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地	北東16m市道、南東側道	水道 下水	神戸電鉄三木 4.2km			
(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	16m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)
(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	23,000 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、兵庫県の内陸にある工場団地である。需要者の中心は地元の金属加工業者、阪神間の中堅の製造業者で、これ以外の圏域からの参入も見られる。比較的近くにインターチェンジがあり、立地条件が良好であるため、需給関係はほぼ均衡している。取引自体はまれであり、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。比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、比準価格をもって、指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意し、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	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 -3.0
	標準地番号 小野 9-1					22,900		交通 +1.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 25,800 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [112.7]	[101.0 / 100]		画地 +1.0	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	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
	加東（県） 9-1					23,100		交通 +2.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 19,400 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [84.7]	[101.0 / 100]		画地 0.0	行政 0.0	その他 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 価格形成要因の変動状況	[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。	
	前年標準価格 23,000 円/㎡		[地域要因] 当該地域は地場産業である金属加工を中心とした取引先が多いため、工業団地への土地需要は概ね堅調に推移している。	
	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 円/㎡			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			