

鑑定評価書（令和 2 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, 6,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,900 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 2 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 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) 公示価格とした, (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.

鑑定評価書（令和2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） - 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 5,200,000 円, 1㎡当たりの価格 39,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 令和2年7月1日, (4) 鑑定評価日 令和2年7月17日, (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 32,000 円/㎡ 倍, (2) 実地調査日 令和2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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standards, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (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, 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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等 (Previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（令和2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 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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).

鑑定評価書 (令和 2 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) - 4, 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, 6,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,600 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 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	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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) 地区計画等							
(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) 地区計画等
	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推移するものと見られる。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 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) 公示価格とした	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	公示価格 40,900 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [78.1]	[101.0] / 100		51,000	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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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	② 変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	③ 変動状況	[一般的要因]	少子高齢化が進展。コロナ禍の影響は現在顕在化していないが、不動産市場での利便性、環境等の差による選別化は引き続き顕著である。							
	前年標準価格 51,900 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 <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]	地域要因に格別な変動はなく、郊外の傾斜地の住宅団地で、地価下落により競合する住宅団地に対する優位性の低下が認められる。						
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 2 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 (6,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,900 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 2 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, (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 2 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) - 7, 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, 6,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 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 2 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 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, Individual Factors), (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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 2 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, 6,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 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, (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) 規格外の価格, (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 location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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 (6,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,500 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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2年地価調査）

Table with 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: 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 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 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2年1月] 路線価又は倍率, 35,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 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, (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.

鑑定評価書（令和 2 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） -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	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 9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2 8番5				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)							
	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 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	交通施設	J R 三田 西方 13km	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	25,200 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	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [47.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +1.0 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
	公示価格	11,900 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	[98.4] / 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/㎡)	24,900	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -50.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,800 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		■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、郊外の宅地需要は、依然弱い状態である。										
	前年標準価格		25,500 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。										
	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	-1.2 %	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	7,420,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 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、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	52,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,400 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、駐車場が確保された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						交通 0.0	環境 +42.0		
	三木 5-1						環境 0.0	行政 0.0		
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [146.1]	[100] / 100	50,700	行政 0.0	その他 0.0		
	74,000 円/㎡						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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	小野（県）5-1						交通 0.0	環境 +64.0		
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 [100]	100 [153.9]	[100] / 100	50,800	環境 0.0	行政 0.0		
	78,200 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0		
							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 価格変動要因		[一般的要因] 国道沿い等の利便性の良好な路線商業地に需要が集まる傾向にある。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。					
	前年標準価格 51,000 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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	<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 -0.4%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 2 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, 26,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,900 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 2 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 Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和2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, 291,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,800 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2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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation. Includes sub-sections like (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.