

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) - 1, 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 (6,200,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 justification), (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's standard price).

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） - 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 (5,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 39,400 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 (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), (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, (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 area, price, and market characteristics.

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 印

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

(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		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	周辺に農地が見られるものの大きな開発などもなく住宅地域として概ね成熟している。特段の地域要因の変動は見当たらず、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。															
(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	36,400 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。需要者は地元居住者が中心である。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600～800万円程度、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) 公示価格を規準とした	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 [109.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,500	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 +8.0 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 □新規	前年標準価格	36,700 円/㎡			③価格形成要因の		[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。							
	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。旧市街地の住宅地域であり、新興住宅地に需要が流れる傾向にあることから地価は弱含みである。							
	②変動率		年間	-0.8%	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 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 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 標準地番号	三木 - 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 / [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/㎡)	40,600	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		40,600 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。							
	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		三木 - 4		公示価格		40,600 円/㎡		[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。					
② 変動率		年間	0.0%		半年間	0.0%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (三木 (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (氏名), 株式会社陰山不動産鑑定 (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: 51,400 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 6 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (41,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 7 月 5 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (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 of estimated prices), (8) 規準とした価格 (Standard 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's standard prices, etc.)

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 (6,150,000 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月6日, 正常価格, 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. Values include 三木市細川町中里字大苗代764番1, 699, 都計外.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, (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. Values include 東35m, 西40m, 南20m, 北150m, 戸建住宅地, 間口約30.0m, 奥行約33.0m, 規模700㎡程度, 形状ほぼ整形.

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. Values include 戸建住宅地, 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 8,800 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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に及ぶ。需要者の中心は地元へ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。

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. Value: 自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は最寄駅から離れた既成集落地域で、一般向け賃貸住宅は皆無であるため収益価格を求めることはできなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Values include 代表標準地, 標準地, 三木 - 8, 11,800 円/㎡, 100, 100, 100, 8,800.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 加東(県) - 6, 前年指定基準地の価格, 12,600 円/㎡, 100, 100, 100, 8,740.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 8,900 円/㎡, ③ 価格形成要因の変動状況.

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, 27,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 of estimated prices), (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 year's standard prices).

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/㎡, 倍率種別, 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) 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), (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 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) 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.

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. Includes address 三木（県） - 11 and company name 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, (7) 倍率.

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, market conditions, and price determination. 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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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 and evaluator 名倉 友樹.

Table with 3 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 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) 対象基準地からの検討.

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, 株式会社三貴不動産鑑定. Row 1: 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, 26,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 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, 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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㈱
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

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

(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6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 1.6 m市道	交通施設 神戸電鉄三木駅南西方 4.2km	法令規制 工専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	金属加工工場等が建ち並ぶ内陸の工業団地で、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考される。地価水準は安定的な需要に支えられ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	24,100 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、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。近時の企業収益等は持ち直し傾向にあり、一定の立地性を備えた用地に対する需要は安定的に推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響により先行きに対する不透明感はある状況にある。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を十分収集した。一方、標準宅地所在地域等では一部で賃貸物件も見られるが、その数は少なく賃貸市場は総じて未成熟であり収益価格は試算しない。工業地域としての性格より、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妥当と認められるので、比準価格を採用し、代表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 <input 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
	公示価格 小野 9-1	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [115.6]	[101.0] 100	24,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +18.0	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	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 加東（県） 9-1	[101.0] 100	100 [100]	100 [83.6]	[101.0] 100	23,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 -18.0	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] 新型コロナウイルスの影響により、景気は依然厳しい状況にあり、企業収益、設備投資等は持ち直し傾向にあるが先行き不透明である。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[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。							
	前年標準価格 23,800 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 <input type="checkbox"/> 標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間 +1.3 %	半年間 %								