



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	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	39,000 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三木駅周辺や区画整理地区内など利便性の良好な地域に需要が流れる傾向にあり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、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	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 [ 82.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,000	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 -18.0 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	-		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
	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			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利便性が良好な住宅地では地価の上昇も見られるが、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				[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。												
	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	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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)								
(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	36,000 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存住宅地域であることから、三木駅周辺や区画整理地区内など利便性の良好な地域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、1500~2000㎡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 / 88.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	35,900	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 -16.0 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） - 2	②時点修正	[ 99.5 / 100 ]	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	[ 100 / 106.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,000	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 +3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	39,200 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		■継続 □新規		前年標準価格		36,200 円/㎡		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利便性が良好な住宅地では地価の上昇も見られるが、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		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	-0.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和5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, 10,300,000 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, (7) [令和5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 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 5 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 (6,050,000 円), 1m<sup>2</sup>当たりの価格 (8,650 円/m<sup>2</sup>).

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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m<sup>2</sup>.

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, Comparison), (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 Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和5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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address details for 三木 (県) and 兵庫第5.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 円/㎡), 33,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 sections (1-8) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price comparison and adjustments.

鑑定評価書（令和5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 (5,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,700 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 of Estimated Price), (8) 規格外の価格 (Price Outside Standard), (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 Price, etc.).

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	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	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	10 m 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	10,200 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農村集落地域等である。需要者の中心は地元地縁者であり、圏外からの流入はほとんど見られない。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。少子高齢化が進んで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) 公示価格を標準地とした	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					10,200	交通 0.0	環境 +16.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 12,200 円/㎡					10,200	交通 0.0	環境 +20.0	行政 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] 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利便性が良好な住宅地では地価の上昇も見られるが、郊外は弱含み。					
	前年標準価格 10,300 円/㎡		[ 101.0 ]		[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、少子高齢化等により宅地需要は弱く、引き続き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		[ 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 -		[ 100 ]								
公示価格 円/㎡		[ 100 ]								
②変動率		年間 -1.0%	半年間 %							



鑑定評価書（令和5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, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,500 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 正常価格, 35,000 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, 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 Price), (9) 指定基準地 (Specified 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5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 (5,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,300 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, (7) [令和5年1月] 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 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） 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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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)								
	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 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								
	④地域的要因の将来予測	路線商業施設等へ顧客が流出する傾向にあるものの、大規模な住宅団地に存する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	25,700 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	同一需給圏は概ね三木市を中心にその周辺市町に存する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が、大規模な住宅団地の一角に存することから近隣の居住者を中心に顧客が見込まれ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代表標準地	標準地番号	三木 5-4	②時点修正	[ 100.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 127.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,900	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 +3.0 交通 -4.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	小野（県） 5-1	②時点修正	[ 100.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 156.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	50,800	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 +67.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	50,700 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。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。								
	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/㎡	[地域的要因]	大規模な住宅団地に存する駅前商業地であり、周辺居住者を中心に一定数の顧客が存することから繁華性が維持されている。								
②変動率		年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 三木（県） 9-1 兵庫県 兵庫第5 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (312,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,500 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.