

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） - 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	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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) (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 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	神戸電鉄志染駅北方 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	29,500 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粟生線の沿線を中心とする三木市及び隣接市の住宅地域である。需要者は三木市及び隣接市の居住者が中心である。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、駅や商業施設から比較的遠く利便性がやや劣ることから地価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	戸建住宅用に開発された第1種低層住居専用地域内の住宅団地に所在し、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、上記の通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 - 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 / [85.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,400	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 -3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	25,200 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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [127.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,600	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 +1.0 交通 +5.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	39,000 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 29,600 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 三木市の人口は微減傾向。三木駅周辺や区画整理地区では地価の上昇が見られるが、街路条件の劣る既成住宅地域では地価は弱含み。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。既成住宅地域であり、利便性が劣ることなどから地価はやや弱含みで推移している。 [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		<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	-0.3%	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	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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。地価は概ね横ばい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。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るが、駅から比較的近い閑静な住宅地域であることから地価は横ばい傾向である。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	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 <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 -3.0
	標準地番号 三木 -1					39,000	交通 0.0	環境 -18.0	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 -3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 -18.0	行政 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 価格変動要因の			[一般的要因] 三木市の人口は微減傾向。三木駅周辺や区画整理地区では地価の上昇が見られるが、街路条件の劣る既存住宅地域では地価は弱含み。				
	前年標準価格 39,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。最寄駅から比較的近い高台の住宅地であり地価は概ね横ばい傾向。				
	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 0.0%	半年間 %					

鑑定評価書（令和6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, さくら不動産評価. Row 1: 三木（県）, 兵庫, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,900 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6年1月]路線価又は倍率, 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和 6 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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 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, [令和 6 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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） - 6	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	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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						
	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		都計外 (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 ほぼ整形			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、地域要因に格別の変動要因は見当たらず、今後とも現状のまま推移するものと予測され、地価は下落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	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	8,600 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	同一需給圏の範囲は、三木市内を中心に周辺市町の集落地域の範囲。需要者の中心は地縁性を有する者に限定される傾向にある。市街地より離れ利便性が劣り、旧来の集落地域であるため選好性が低く需要は弱含みである。取引が極めて少なく、また、事情を含むものも多く、規模等も様々で、需要の中心となる価格帯の把握は困難だが、土地は概ね500～600万円程度と思料する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域であり、市街地から遠く貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外の価格とした	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	+1.0
	標準地番号	三木 - 8	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [132.3]	[100] 100	8,570		街路	0.0	交通	0.0	環境	+31.0
(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	
	加東（県） - 6	[99.2] 100	100 [100]	100 [138.7]	[100] 100	8,580		交通	0.0	環境	+36.0	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] 少子高齢化が進展し、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。									
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		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] 地域要因に特に変動はなく、少子高齢化に加え、旧来の住宅地域で選好性が劣り、需要は弱含みである。									
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
前年標準価格		8,650 円/㎡		公示価格		円/㎡								
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 三木（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 大谷良太.

Table with 4 columns: 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

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6年1月] 路線価又は倍率, 26,000 円/㎡, 倍, 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) 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6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 (5,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,600 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月2日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4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 reasoning 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 (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) 規準とした価格 (Standard Price), (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.).

鑑定評価書（令和6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）, -9, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 名倉 友樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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6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 details table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination reasons.

鑑定評価書（令和6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, さくら不動産評価. Row 1: 三木（県）, -10, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,800 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6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 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和6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, さくら不動産評価. Row 1: 三木（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 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6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 report table with multiple 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の検討.

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） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷良太

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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						
	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		近商 (80,200) (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	交通施設	神戸電鉄志染北東160m	法令規制	近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、飲食店、銀行が建ち並ぶ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	52,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	27,400 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。小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ駅前商店街であり、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	周辺地域も含め、営業所、店舗等の収益物件は見受けられるが、収益を目的とした取引は少なく自用目的の取引が中心であるため、市場の表情をより反映する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは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	+3.0
	標準地番号	三木 5-4	[100.8] 100	100 [100]	100 [130.5]	[100] 100	50,600		街路	0.0	交通	-4.0	環境	+32.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	小野（県） 5-1	[100.8] 100	100 [100]	100 [157.7]	[100] 100	50,800	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	79,500 円/㎡	[100.8] 100	100 [100]	100 [157.7]	[100] 100	50,800	街路	0.0	交通	-8.0	環境	+68.0	
(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。取引件数は安定的に推移している。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 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。									
	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	0.0%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
三木（県） 5-3	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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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	三木市緑が丘町本町1丁目236番1				②地積 (㎡)	328	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 35m、西 15m、南 20m、北 45m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡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	13.5m市道	交通施設	神戸電鉄緑が丘駅北東方80m	法令規制	近商(80,200)		
(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	64,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,900 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。駅前商業地であることから駅利用者や、また大規模な住宅団地が背後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。駅前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	地域的特性の類似した同一需給圏内の類似地域等において取引事例を収集できたため取引価格水準を反映した規範性の高い比準価格を得た。一方、店舗等の賃料については用途及び契約条件等により個別性を有するため規範性を有する賃貸事例を多数収集することは困難であった。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、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	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 +1.0
	公示価格	三木 5-4	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [106.4]	[100] / 100	62,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +17.0	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	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [129.0]	[100] / 100	62,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +50.0	行政 0.0	
(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] 三木市の人口は微減傾向。国道及び県道沿いの利便性の良好な店舗に顧客が集まる傾向にあり路線商業地の地価は安定している。						
	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		③ 価格変動要因の		[地域要因] 地域要因の特段の変動はない。駅前商業地として一定の繁華性を維持しており地価は底堅く推移。						
	②変動率		年間 %		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分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷良太
鑑定評価額	324,000,000 円		1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	工専 (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 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	26,500 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、播磨地域の工業地域を含み、県内一円の工業地域である。需要者の中心は圏域内の事業者であるが、圏域外の資本力の有する大企業等も見受けられる。近時の企業収益等は持ち直し傾向にあり、需要は堅調に推移している。規模等により取引される価格帯はまちまちであるので市場の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算は出来なかった。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る。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	[103.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [121.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,600	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 -3.0 交通 +1.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,300 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	[104.3] / 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/㎡)	26,600	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 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	21,100 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 25,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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。取引件数は安定的に推移している。 [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。 [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 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +3.9 %	半年間 %										