

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出
三木（県） - 1 宅地-1

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	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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1 1 4 番				②地積 (㎡)	208	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 低専 (50, 100)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多く、一部空地もある住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄志染 1.2km	(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	神戸電鉄志染駅北方 1.2km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とした成熟した住宅団地であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測される。地価は当面の間やや弱含みで推移すると予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,300 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6 0 0 万円程度、新築戸建は2, 3 0 0 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) 公示価格を規準とした	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 -2.0
	標準地番号 三木 - 2							交通 0.0	交通 -3.0		
(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 +1.0
	三木 (県) - 2							交通 0.0	交通 +5.0		
(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 ☒ 継続 ☐ 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		三木駅周辺や区画整理地区、居住環境の良好な団地では地価の上昇が見られる一方、幅員の狭い旧来の住宅地では需要が弱い。					
	前年標準価格 29,400 円／㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変動は認められない。既成の住宅団地として成熟しているものの、利便性が劣ることを反映し地価はやや弱含み。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因] 少子高齢化が進展し、不動産市場では利便性、環境等による選別化が顕著である。今後も物価高等が懸念される。
			前年標準価格 39,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、最寄駅に比較的近く、住環境が良好で宅地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	[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 %	

(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 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	人口は微減、高齢化率は若干の上昇傾向。取引価格は市中心部では上昇、縁辺部では下落傾向。取引件数は安定的に推移している。
	前年標準価格 35,800 円/㎡					【地域要因】	当地域に特筆すべき地域要因の変動は見受けられないが、市街地中心部の安定した需要を反映して、地価も横這い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 ☐ 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	%		

(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		
	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 低専 (50, 80)				
	1. 2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ閑静な住宅地 域	南西6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄志染 1.4km		(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 施設	神戸電鉄志染駅北西方 1.4km	法令 規制	1 低専(50, 80) 地区計画等			
	⑤地域要因の 将来予測		閑静な住宅団地として良好な住環境を形成しており、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持しながら推移するものと予測される。地価は安定的に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		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		53,900 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。需要者は圏内の居住者を中心であるが、一部圏外からの転入も見られる。比較的新しい住宅団地であることから、住環境が良好であり、また周辺の幹線道路には店舗も見られるなど生活利便性に優れ、需要は安定的である。土地は1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3, 0 0 0 ～3, 5 0 0 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、代表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 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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	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	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,300 円/㎡	[101.0] 100		100 [103.0]	100 [78.1]	[101.0] 100	53,600					
(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 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 +6.0 環境 -35.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,000 円/㎡	[100] 100		100 [103.0]	100 [71.7]	[101.0] 100	53,300					
(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 53,000 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 三木駅周辺や区画整理地区、居住環境の良好な団地では地価の上昇が見られる一方、幅員の狭い旧来の住宅地では需要が弱い。							
	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 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 良好な居住環境を有する閑静な住宅地域であり、徒歩圏に生活利便施設も存することから、需要は安定的である。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +1.7 %	半年間 %										

(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 8,550 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	少子高齢化が進展し、不動産市場では利便性、環境等による選別化が顕著である。今後も物価高等が懸念される。
	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〕	地域要因に特に変動はなく、少子高齢化に加え、市街地から距離のある旧来の住宅地域で選好性が劣り、需要は弱含みである。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
三木（県） - 7 宅地-1

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） - 7	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, 240, 000 円	1 ㎡当たりの価格	33, 000 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 5 6 2 番 1 6 「君が峰町 2 - 1 3」				②地積 (㎡)	(189)	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 低専 (50, 100)		
	1:1.2	住宅 L S 1		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南4m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄恵比須 330m		(その他)		
(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 15.0 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 4 m市道	交通施設	神戸電鉄恵比須駅南西 方 330m	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められず、現状のまま推移するものと予測する。地価も概ね安定的に推移していくものと予測する。										
(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 33,000 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。土地区画整理済みの地域や比較的新しい住宅団地に対する需要は堅調であるが、開発後の経過年数が長い、また地勢等が劣る既存の住宅団地に対する需要は弱い傾向が見られる。土地は 6 0 0 ～ 7 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2, 3 0 0 ～ 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	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。自用目的の取引が支配的であり、快適性を重視する住宅地域であるため、信頼性のある取引事例より求めた比準価格をもって、また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通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 +4.0
	標準地番号 三木 -3								交通 0.0	交通 +1.0	交通 +63.0	
(9) 指定からの検討	公示価格 56,600 円／㎡		[100.7] 100	100 [101.0]	100 [176.4]	[103.0] 100	33,000		環境 0.0	環境 +3.0	行政 +3.0	
									行政 0.0	行政 0.0	その他 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 指定基準地番号 三木 (県) - 2		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 +5.0
									交通 0.0	交通 -3.0	交通 +13.0	
	前年指定基準地の価格 39,000 円／㎡		[100] 100	100 [103.0]	100 [118.5]	[103.0] 100	32,900		環境 0.0	環境 +3.0	行政 +3.0	
									行政 0.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況要因の		[一般的要因]		少子高齢化が進展し、不動産市場では利便性、環境等による選別化が顕著である。今後も物価高等が懸念される。				
	前年標準価格 33,000 円／㎡					[地域要因]		地域要因に特に変動はなく、最寄駅に近く、利便性が比較的高いため、宅地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					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号 -											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 一次取得者層の実需は新興団地内等に限られる等から地価の上昇したのは一部地域に留まり、市内の地価は総じて横這い傾向となった。	
	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] 上記のとおり道路事情が良好ではなく、地価は僅かながら下落した。	
	②変動率 年間 -0.3 % 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
三木（県） - 9 宅地-1

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
三木（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中君憲
鑑定評価額	6,300,000 円		1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		
	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)(60, 200)			
	2:1	住宅RC2	農家が多く見られる農村集落地域	東10m県道、背面道	水道	J R 三田11km		(その他)			
(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11km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家が多く見られる農村集落地域であり、地域要因に特段の変動要因は見られないが、人口流出やこれに伴う地域の衰退等により、宅地需要は低調で地価も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	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 9,900 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	同一需給圏を概ね三木市及び周辺市町内の農家集落地域等と判定した。需要者の中心は地元地縁者等であり、圏外からの転入はほとんど見られない。少子高齢化や農業の後継者問題等の影響、環境、生活利便性に優る他の不動産との競合により、近隣地域内の宅地に対する需要は依然として弱含みである。土地取引自体が少ない圏域であり、また取引には個別の事情が内在する場合も少なくない為、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘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	近隣地域等には賃貸物件は殆ど見られず、同種の不動産に係る賃貸市場は成熟しているとは言い難い為収益還元法は適用することが出来なかった。同一需給圏内では自用目的の取引が大半を占め、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的であることから、同様の取引事例を採用して求められた比準価格は説得力を有するものと判断した。従って本件では、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通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三木 - 8	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 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 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [112.5]	[100] 100	9,900					
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 加東(県) - 6	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 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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,800 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [118.6]	[100] 100	9,870					
(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 10,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は若干の上昇傾向。取引価格は市中心部では上昇、縁辺部では下落傾向。取引件数は安定的に推移している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 当地域に特筆すべき地域要因の変動は見受けられないが、宅地需要が弱含んでいるため、地価も若干の下落傾向を継続している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
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

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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			
	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		準工 (60, 200)		
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 60m、南 45m、北 45m				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 5m 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		近隣地域は住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域として概ね成熟しており、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。立地・生活利便性に恵まれていることから需要はやや強含んでいる。									
(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 44,500 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 16,100 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	同一需給圏を三木市及び隣接市内、神戸電鉄粟生線沿線に係る住宅地域と判定した。需要者は同一需給圏内の居住者等が中心である。近隣地域は戸建住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域であるが、最寄り駅徒歩圏で生活利便性にも恵まれていることから、需要は比較的堅調に推移している。需要の中心価格帯は標準的な土地のみで1000～1200万円程度、新築戸建物件では2400～2700万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域では、共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性を重視した取引は殆ど見られない。一方取引市場では自用目的の取引が中心で、そこで成立した価格が取引の指標とされているのが実情である。従って市場参加者の行動との適合性の観点から、取引価格に基礎を置く比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	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 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 +1.0 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三木 -3 公示価格 56,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [101.0]	100 [128.1]	[101.0] 100	44,500					
(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 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 +2.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	三木 (県) -2 前年指定基準地の価格 39,000 円/㎡		[100] 100	100 [103.0]	100 [85.7]	[101.0] 100	44,600					
(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 44,100 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は若干の上昇傾向。取引価格は市中心部では上昇、縁辺部では下落傾向。取引件数は安定的に推移している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特筆すべき地域要因の変動は見受けられないが、当地域の立地や利便性を反映して地価は若干の上昇傾向で推移している。						
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	+0.9%	半年間	%								

(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 23,900 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	三木駅周辺や区画整理地区、居住環境の良好な団地では地価の上昇が見られる一方、幅員の狭い旧来の住宅地では需要が弱い。
	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 ☐ 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。三木市郊外に位置し少子高齢化の影響等から地価は弱含みで推移している。
	②変動率				【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.8 %	半年間	%		

(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 (㎡)	151	③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)					
	1:2.5	店舗兼住宅 W 2	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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 5 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 150 m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	当該地域は成熟した駅前商業地域で、周辺の集客施設の配置等に大きな変化はなく当分現状維持するものと予測する。商況は比較的安定的で希少性もみとめられる立地で地価は僅かながら上昇傾向にあるものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	54,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏は概ね三木市及び近隣市町内の商業地域。需要者は地縁性のある地元業者が中心とみられる。駅前商業地域で、商業密度が目立った変化はなく商況は比較的安定しており、実需は一定程度見込める状況にあると思われる。一方、供給は既存物件が中心となる。商業地は取引自体が少なく取引規模等も一様ではないため中心となる価格帯は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	地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗兼共同住宅を想定し収益価格を求めたが、当該利用は容積充足率がやや低位で低めに試算される傾向にある。また、自用目的での取引がより支配的な地域の実情を考量し、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、収益価格を関連づけ鑑定評価額を上記のとおり決定した。当該評価額は下記（８）の規準結果との均衡を得ており、（９）の検討も併せて行った。												
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -4.0 +37.0 0.0 0.0 0.0
	三木 5-4					51,600							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -8.0 +70.0 0.0 0.0 0.0
	小野（県） 5- 1					51,400							
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動 要因 の 形成 要因 の 状況	[一般的要因] 市内では、店舗集積が比較的高い幹線道路沿いを中心に実需は良好とみられ、立地条件にもよるが地価は総じて上昇傾向にあった。								
	前年標準価格 51,000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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[地域要因] 希少性がみとめられる立地で、背後住宅地の地価の推移等も影響して地価は引き続き上昇した。								
	標準地番号 ー 公示価格 ー 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +1.0 %	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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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所在地及び地番並びに 「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		
	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)				
	1:1.5	店舗 S 2	低層店舗等が見られ る駅前の商業地域	西13.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄緑が丘 80m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 35 m、西 15 m、南 20 m、北 45 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 15.0 m、 奥行 約 20.0 m、 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 80m	法令 規制	近商(80, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		駅前の低層店舗等が見られる商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。駅前立地の利便性に加え、背後に大規模住宅団地を抱えることから、地価は底堅く推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		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 32,700 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。駅前商業地として駅利用者を主たる顧客層とするともに、背後に大規模住宅団地を抱えることから周辺居住者の利用も見込まれ、一定の繁华性を維持している。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、当該地域は、駅前の商業地域であり、貸店舗等も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、明確な賃料水準の把握が困難である。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 標準 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三木 5-4		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
	公示価格 69,000 円/㎡		[101.4 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 112.7]	[100 / 100]	62,100		交通 0.0	交通 -10.0		
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号 小野 (県) 5- 1		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 81,000 円/㎡		[101.2 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 132.4]	[100 / 100]	61,900		交通 0.0	交通 -14.0		
(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 前年標準価格 62,000 円/㎡		③ 価 変 動 状 況 形成 要因 の		[一般的要因] 三木市の人口は微減傾向。車両アクセスに優れる幹線道路沿いの店舗への需要が堅調であり、路線商業地の地価は上昇傾向。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因の特段の変動はない。駅利用者を顧客層として一定の繁华性を維持しており地価は底堅く推移。							
	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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
三木（県） 9－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
三木（県） 9－1	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	354,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円／㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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 2 5 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)						
	1. 2:1	工場兼事務所 S 2	中小規模の金属加工、食品等の製造工場が建ち並び内陸型の工業団地	北東16m市道、南東側道	水道 下水	神戸電鉄三木 4. 2km		(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 ほぼ整形												
	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 4. 2km	法令規制	工専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場が建ち並び工業団地内の地域で、当分現状維持するものと予測する。工場地需要は堅調で、地価は当面上昇傾向にあるものと予測する。												
(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	基準価格 29, 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	同一需給圏は県内南部の内陸型工業地域である。開発後相当期間経過した工業団地内の地域で、需要者は圏域内の製造業を主とした工場事業者が中心とみられるが、画地規模等によっては域外事業者も想定される。流通業務用地を中心に工業地需要は依然堅調である。一方、新規供給は公共分譲等に限られるため主として中古物件となる。工業地は取引自体が少ないうえ取引規模等が一様でないため中心となる価格帯は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	工業団地内の地域で、賃貸借は一般的ではなく自用目的の取引が中心とみられる状況にある。したがって、合理的な建物賃貸借の想定が困難な状況にある。そこで、収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（８）の規準結果との均衡を得ており、（９）の検討も併せて行った。													
(8) 公示価格を規準とした価格	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 -3. 0			
	標準地番号							交通 0. 0	交通 +1. 0					
	小野 9－1							環境 0. 0	環境 +28. 0					
(9) 指定からの検討	公示価格	[103. 0]	100	100	[101. 0]	28, 900		画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0				
	35, 200 円／㎡	100	[101. 0]	[125. 4]	100									
	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										交通 0. 0	交通 +2. 0		
	前年指定基準地の価格	[104. 3]	100	100	[101. 0]						環境 0. 0	環境 -18. 0		
23, 000 円／㎡	100	[100]	[83. 6]	100	29, 000	画地 0. 0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 流通業務用地を中心として依然、実需は底堅く、市内の工業地域の地価は引き続き上昇傾向とみられた。									
	前年標準価格 27, 600 円／㎡				[地域要因] 東播磨道の全面開通により周辺在来道が混雑緩和する等がプラス要因となり、地価は僅かながら上昇幅を拡大した。									
	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 ☐ 標準地													
	標準地番号 -													
公示価格 円／㎡														
②変動率		年間 +5. 1 %	半年間 %											