

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7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		6,120,000 円		1m ² 当たりの価格		29,400 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和7年7月2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									
(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 (m ²)	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) (その他)		
	1:2	住宅W2	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 90m、南 90m、北 75m	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 20.0m、規模 200m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位 6m市道	交通	神戸電鉄志染駅北方 1.2km	法令 規制		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とした住宅団地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。地価は当面の間やや弱含み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原因		方位		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 三木 -2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(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	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	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 25,100 円/m ²	[99.8] 100 100 [85.6] 100	[100] [100] [100] [100] 29,300	[100] [100] [100] [100] 29,300	[100] [100] [100] [100] 29,300				
(9) 指定からの基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(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	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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +18.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²	[100] 100 100 [103.0] 100	[100] [100] [100] [100] 29,400	[100] [100] [100] [100] 29,400	[100] [100] [100] [100] 29,400				
(10) 対年らの基準価格地の前か	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 29,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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、居住環境の良好な団地では地価の上昇が見られる。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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。				
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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）	-2	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		5,110,000 円	1m ² 当たりの価格	39,000 円/m ²

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	30,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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	三木市上の丸町899番45 「上の丸町11-45」					②地積 (m ²)	131	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										
	1:1.5	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 65m、西 60m、南 40m、北 60m					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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記 事項	近隣地域の一部に土砂災害 警戒区域の指定あり。		街 路	基準方位 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									
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で地域要因に特段の変動はないため、今後も現況を維持するものと想定する。地価は概ね安定的に推移するものと予測する。																
(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										
(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/m ²															
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²															
		原価法	積算価格 / 円/m ²															
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²															
(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トタウンとして阪神方面からの転入者も認められたが、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500～600万円程度、新築の戸建物件は2,500万円程度である。								+3.0								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は標準的な画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であり、また、経済合理的に賃貸事業が成立立つ地域ではないため、収益価格は試算できなかった。自己使用目的の取引が支配的で、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、標準地からの検討を行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公 規 準 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 標準地番号 三木 -1	■ 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/m ²)	(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 +1.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +4.0 -18.0 0.0 0.0 0.0							
	公示価格 31,600 円/m ²	[100] 100	[100] [101.0]	[100] [82.7]	[103.0] 100	39,000												
(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/m ²)	(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 +1.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +4.0 -18.0 0.0 0.0 0.0							
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] 100													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 39,000 円/m ²		(3) 価 格 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。											
	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 -			[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。											
	公示価格	円/m ²			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %															

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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）	-3	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	12,600,000 円	1m ² 当たりの価格	35,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		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	三木市大塚1丁目330番2 「大塚1-4-30」					②地積 (m ²)	351	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																		
	1:1.2	住宅 R C 2		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標準的画地の形狀等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		350 m程度、形状		ほぼ長方形																				
	④地域的特性	特記	特にない。		街 路	基準方位 6 m 市道	北	交通 施設	神戸電鉄恵比須駅北西 940m																	
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は農地も見られる中規模一般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。画地規模等の関係もあり需要はやや低調である。																								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	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 35,800 円/m ²																								
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																								
	原価法	積算価格 / 円/m ²																								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																								
(6) 市場の特性	同一需給圏を概ね三木市を中心にその周辺市町内に存する住宅地域と判定した。主な需要者としては同圏内の居住者等が想定される。近隣地域は農地も介在する既成住宅地域であることから、新規の分譲地や区画整理地区内など立地や住環境に惠まれた地域に比べ、需要はやや弱含んで推移している。需要の中心となる価格帯は、50坪程度の規模の土地で500～700万円程度、新築戸建物件では2000～2500万円程度である。																									
(7) 評価額の決定 理由	周辺では共同住宅も見られるが、賃貸需要が乏しくその市場が未成熟で、収益性の見込める建物想定も困難であるため、収益還元法は適用出来なかった。一方採用した取引事例から査定した価格のうち、自用目的に係るものを重視しているため、求められた比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断した。したがって本件では、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 基 準 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 三木 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0																	
	公示価格 31,600 円/m ²	[100] 100	[100] [101.0]	[100] [88.1]	[101.0] 100	35,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	-2.0 +7.0 -16.0 0.0 0.0 0.0																	
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0																	
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²	[100] 100	[100] [103.0]	[100] [107.2]	[101.0] 100	35,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 +3.0 +3.0 0.0 0.0 0.0																	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら 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 35,900 円/m ²	(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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、宅地需要が堅調とはいはず、地価も若干の下落傾向を継続している。																					
	標準地番号 -		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。																					
	公示価格 円/m ²																									
(11) 年 度 の 前 ら の 検 討	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %																									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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	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	10,600,000 円	1m ² 当たりの価格	53,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		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

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
三木 (県) - 6 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）	-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	5,980,000 円	1m ² 当たりの価格		8,550 円/m ²

1 基本的事項						円／㎡ 倍
(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2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					三木市細川町中里字大苗代764番1			②地積 (m ²)	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)										
	台形 1:1.2	住宅 W2		県道背後に中規模住 宅が散在する既成住 宅地域		北西5.5m市道		水道	神戸電鉄線が丘 12km												
(2) 近隣地 域	①範囲	東 35m、西 40m、南 20m、北 150m			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 m ² 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. 5m市道	交通 施設	神戸電鉄線が丘駅北東 方 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 8,550 円/m ²																		
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²																		
		原価法	積算価格 / 円/m ²																		
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²																		
(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) 公示 標準 価格 をし た	① <input type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 +1.0										
	公示価格 11,400 円/m ²	[99.5] 100	[100] [101.0]	[100] [131.3]	[100] 100	8,550			交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0										
(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	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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	環境 0.0	地 域 要 因 環境 +30.0										
	前年指定基準地の価格 11,900 円/m ²		[99.2] 100	[100] [100]	[100] [138.7]	[100] 100	8,510		画地 +1.0	行政 0.0	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 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,600 円/m ²				(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。															
	①-2基準地が共通地點(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					[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。															
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²					[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 7 年地価調査）

令和 7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	1m ² 当たりの価格		33,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路 線 価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	26,000円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月2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 三木市君が峰町 562 番 16 「君が峰町 2-13」						②地積 (m ²)	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											
	1:1.2	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												
(2) 近隣地 域	①範囲	東 35m、西 55m、南 20m、北 30m						②標準的使用 戸建住宅地												
	③標準的画地の形狀等		間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、		規模 180 m ² 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 4m市道	北	交通 施設	神戸電鉄恵比須駅南西方 330m											
	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 個別的原因	方位												
(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/m ²						+3.0												
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																		
	原価法	積算価格 / 円/m ²																		
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																		
(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ト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600～700万円程度、新築の戸建物件は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	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 基 準 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 三木 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	公示価格 31,600 円/m ²	[100] 100	[100] [101.0]	[100] [97.6]	[103.0] 100	33,000		+0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+2.0 +1.0 -8.0 +3.0 0.0 その他											
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²	[100] 100	[100] [103.0]	[100] [118.5]	[103.0] 100	32,900		+0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+5.0 -3.0 +13.0 +3.0 0.0 その他											
(10) 対象 基 準 地 の 年 標 準 価 格 の 前 ら 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 33,000 円/m ²	(3) 価 格 変 動 状 況 成 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。																	
	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/m ²		[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。																	
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。																	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
三木（県）-8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）-8		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一						
鑑定評価額		5,930,000円		1m ² 当たりの価格		34,500円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	27,000円/m ²					
(2) 実地調査日	令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三木市福井2丁目1833番8 「福井2-10-17」			②地積(m ²)	172()					
	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	住宅W1	住宅に店舗、事業所等が見られる既成住宅地域	南4m市道	水道ガス下水	神戸電鉄三木1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東110m、西30m、南65m、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8.0m、奥行 約23.0m、規模	180m程度、形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北4m市道	交通神戸電鉄三木駅南西1km	法令準工(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は在来の住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。道路の系統連続性がやや劣るため市場での選好度が若干劣る状況にあり、引き続き地価は微落傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500円/m ²		+3.0						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線の三木市及び隣接市内の住宅地域。需要者の中心は概ね圏域内居住者である。旧来からの住宅地域で、街区の整然性を欠く等から市場での選好度が若干劣るため実需は低下傾向にある。一方、供給は一部空地も介在するが、中古物件または既存画地上での売却が中心とみられる。土地は画地規模にもよるが、600万円～700万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円前後が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはハイツ等も介在するが、戸建住宅としての利用が主であることから自用目的の取引が支配的な地域とみられる。また、画地規模等から賃貸経営上合理的な想定ができないため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) 公示基準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 三木 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路+4.0
	公示価格 55,800円/m ²	[100.5] 100	[101.0] [165.5]	[100] 100	[103.0] 100	34,600		交通0.0	環境0.0	画地+1.0	行政0.0
(9) 指定からの基準地の検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路+5.0
	前年指定基準地の価格 39,000円/m ²	[100] 100	[103.0] [113.6]	[100] 100	[103.0] 100	34,300		交通0.0	環境0.0	画地+3.0	行政0.0
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	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 34,600円/m ²	(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微落傾向となつた。		[地域要因]	街路0.0	地域要因	街路+5.0	
	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		[地域要因]		上記のとおり道路事情が良好ではなく、地価は僅ながら下落した。			交通0.0	環境0.0	行政0.0	
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。			環境0.0	画地+3.0	行政0.0	その他0.0

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7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		6,360,000 円			1 m ² 当たりの価格		10,000 円/m ²												
1 基本的事項																			
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価 倍率	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別										
(2) 実地調査日		令和7年6月27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																			
(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(m ²)	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) (その他)									
	2:1		住宅 R.C.2		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.三田駅南西 11km										
近隣地域	①範囲 東 45m、西 40m、南 150m、北 120m		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、奥行き 約 30.0 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性 特記 特にない。		街路 10m 県道		交通 J.R.三田駅南西 11km		法令 (都) (60,200) 規制												
	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) 最有効使用的判定 戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的原因						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 10,000 円/m ²																			
収益還元法 収益価格 / 円/m ²																			
原価法 積算価格 / 円/m ²																			
(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様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) 公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -3.0									
	公示価格 11,400 円/m ²		[99.5] [100] [101.0]	[100] [111.6] [100]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	交通 0.0	交通 0.0											
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +15.0									
	前年指定基準地の価格 11,900 円/m ²		[99.2] [100] [100]	[100] [117.6] [100]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	画地 +1.0	行政 0.0											
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,100 円/m ²		(3) 価格変動形成要因の状況	[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 -			[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。															
	公示価格 円/m ²			[個別的要因] 個別的原因に変動はない。															
	②変動率 年間 -1.0 %	半年間 %																	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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	11,700,000 円	1m ² 当たりの価格		44,100 円/m ²

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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		三木市末広2丁目576番1 「末広2-11-7」					②地積 (m ²)	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) (その他)													
	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														
(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 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記	特にない。		街 路	基準方位 5 m 市道	交通 施設	神戸電鉄三木駅西 600m		法令 規制													
	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 個別的原因	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 44,100 円/m ²																					
	収益還元法	収益価格 16,100 円/m ²																					
	原価法	積算価格 / 円/m ²																					
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																					
(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。需要者の中心は同一需給圏内の居住者等が想定される。近隣地域は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、生活利便性も良好なことから、需要は若干の強含み傾向で推移している。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 規 準 価 格 を し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 標準地番号 三木 -3	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/m ²)	(7) 内 訳	街 路	0.0	地 域 要 因 街路	+1.0												
	公示価格 55,800 円/m ²	[100.6] 100	[100] [101.0]	[100] [127.1]	[101.0] 100	44,200		交 通	0.0	交 通	+4.0												
(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	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/m ²)	(7) 内 訳	環 境	0.0	環 境	+21.0												
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²	[100] 100	[100] [103.0]	[100] [86.7]	[101.0] 100	44,100		画 地	+1.0	行 政	0.0												
								行 政	0.0	其 他	0.0												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 標 準 価 格 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 43,800 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 成 要 因	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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。																	
	標準地番号 -	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。																	
	②変動率 年間 +0.7 %			%																			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
三木（県）-11 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）-11		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		5,280,000 円		1m ² 当たりの価格		23,900 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三木市吉川町稻田字古子28番5				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				
	1:2	住宅W2	一般住宅のほかに店舗兼住宅が見られる住宅地域	北6.5m市道	水道下水	JR三田13km				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西35m、南30m、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20.0m、規模	200m ² 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街6.5m市道	交通J.R三田駅西方13km	法令	(都)(60,200)			
	事項			路	施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかに店舗兼住宅も見られる既成の住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測。地域の衰退傾向により地価は弱含みで推移すると予測。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね三木市及び隣接市町内の既成住宅地域である。需要者は地元地縁者が中心であり、圏外からの転入はほとんど見られない。三木市郊外の既成住宅地域であり、人口減少や生活利便性が劣ること等の影響から宅地需要は弱く地価はやや下落傾向にある。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	基準地の存する地域は既成住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格の試算を断念した。住宅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標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) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 0.0 交通 0.0 環境 -53.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,400 円/m ²	[99.6] 100 [101.0]	[100] [47.0] 100	[100] [47.0] 100		23,900				
(9) 指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 +1.0 交通 0.0 環境 -51.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,900 円/m ²	[99.2] 100 [100]	[100] [49.5] 100	[100] [49.5] 100		23,800				
(10) 対年らの基準価格地の前か	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 24,100 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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、居住環境の良好な団地では地価の上昇が見られる。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		地域要因に特段の変動は認められない。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 年間 -0.8% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
三木（県）5-1 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）5-1		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一					
鑑定評価額		7,700,000 円		1m ² 当たりの価格		51,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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				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				
	1:2.5	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 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	150m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	10m市道 160m	交通 施設	神戸電鉄志染駅北東 近商(80,200) 規制				
	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原因	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/m ²							
	収益還元法	収益価格	28,100 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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、商業密度に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ます。(9)の検討も併せて行った。									
(8) 規格価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 +3.0 交通 -4.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,100 円/m ²	[101.2] 100	[100] [100]	[100] [133.5]	[100] 100	50,900				
	前年指定基準地の価格 80,100 円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [158.6]	[100] 100	51,100				
(9) 指定からの基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 -8.0 環境 +69.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 80,100 円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [158.6]	[100] 100	51,100				
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,700 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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/m ²		[地域要因]		希少性がみとめられる立地で、背後住宅地の地価等の影響から値頃感もあり上昇に転じた。					
	② 変動率 年間 +0.6% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
三木（県）5-3 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）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		1m ² 当たりの価格		62,000 円/m ²										
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率								
	令和7年7月2日		(5) 価格の種類		正常価格			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(m ²)	328 ()								
	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 S2		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 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、	規模 300 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	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	近商(80,200)								
	事項					法令規制										
(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として、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。駅前の商業地であり、また背後には大規模な住宅団地が存することから地価は底堅く推移すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	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/m ²														
	収益還元法	収益価格 32,900 円/m ²														
	原価法	積算価格 / 円/m ²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²														
(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客や、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るため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、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) 標準地価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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								
	公示価格 67,100 円/m ²	[101.2] 100	[100] [109.1]	[100] 100	[100] 100	62,200		地域要因 街路 +1.0 交通 -10.0 環境 +20.0 画地 0.0 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 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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								
	前年指定基準地の価格 80,100 円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [130.7]	[100] 100	62,000		地域要因 街路 0.0 交通 -14.0 環境 +52.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0								
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	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 62,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		三木市の人口は微減傾向。幹線道路沿いの車両での利便性が良好な店舗に顧客が集まり路線商業地の地価は上昇傾向にある。											
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		地域要因の特段の変動はない。駅前に存する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 0.0 % 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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	337,000,000 円	1m ² 当たりの価格	27,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格		1.2 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	三木市別所町巴25番					②地積 (m ²)	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										
	1.2:1	工場兼事務所 S2		中小規模の金属加工 、食品等の製造工場 が建ち並ぶ内陸型の 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										
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 250m、西 250m、南 300m、北 250m				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 m ² 程度、		形状	ほぼ整形									
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	16m市道		交通 施設	神戸電鉄三木駅南西 4.2km									
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模の工場が建ち並ぶ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	比準価格		27,600 円/m ²														
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²														
	原価法	積算価格		/ 円/m ²														
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²														
(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) 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 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 小野 9-1	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 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 -3.0							
	公示価格 33,200 円/m ²	[103.0] 100	[100] [101.0]	[100] [123.4]	[101.0] 100	27,700		街路 0.0	地 域 要 因	交通 +1.0								
(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	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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	環境 0.0	地 域 要 因	環境 +26.0							
	前年指定基準地の価格 22,000 円/m ²	[104.5] 100	[100] [100]	[100] [84.7]	[101.0] 100	27,400		環境 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0							
	前年標準価格 26,500 円/m ²	[103.0] 100		[100] [101.0]		27,700		行政 0.0	その他 0.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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。		(4) 個 別 的 要 因 の 変 動 状 況	[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の傾向を受けて地価は引き続き上昇傾向にあった。				[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		[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。			[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の傾向を受けて地価は引き続き上昇傾向にあった。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 -		[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。			[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の傾向を受けて地価は引き続き上昇傾向にあった。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/m ²		[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。			[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の傾向を受けて地価は引き続き上昇傾向にあった。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +4.2% 半年間 %		[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。			[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の傾向を受けて地価は引き続き上昇傾向にあった。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								