

(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 47,300 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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	地方都市内にあり、少子高齢化が進行する中、選好性、立地条件等による地価の二極化傾向がより進行している。
						〔地域要因〕	地域要因に別段変動は見られない。
						〔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	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
福岡（県） ー2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 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 6 月 22 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		神崎郡福崎町西田原字辻ノ前1620番17外				②地積 (㎡)		154	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		2中専 (60, 200)						
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が見られる住宅地域	西6m町道	水道 下水	J R 福崎 2km		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 70 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 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 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町道	交通施設	J R 福崎駅南東方 2km	法令規制	2中専(60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が見られる住宅地域として概ね成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、ほぼ横ばいで推移するものと思われる。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		57,000 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		同一需給圏は主として福崎町及び近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心に、外部からの転入者も見られる。当地域は一般住宅を中心とする比較的新しい住宅地域で、周辺に商業施設や公共施設が集積しているため生活利便性は優り、町内での競争力は高く需要は安定的である。取引の中心価格帯は土地で700～1,000万円程度、新築の建売で2,500～3,000万円程度のものが多い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅中心の住宅地域で、画地規模からも賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的確性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	-	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]								
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 福崎 (県) - 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 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 +3.0 -18.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 47,300 円／㎡		[100] 100	100 [101.0]	100 [81.9]	[100] 100	57,200							
(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 57,000 円／㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。福崎町の人口は微減傾向で推移しており、不動産取引市場はやや弱含みである。									
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が見られる住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は横ばい傾向である。									
	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。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
福崎（県） 一4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎
鑑定評価額	2,390,000 円		1㎡当たりの価格	8,800 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					②地積 (㎡)		272 ()		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							
	台形 2:1	住宅 W 2		農地に囲まれた古くからの農村集落地域	南西11m県道	水道 下水	J R 福岡 3.6km		(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 300 m、北 180 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 15.0 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	1 1 m 県道		交通 施設	J R 福岡駅北西 3.6km		法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とし農地も残る農家集落地域として成熟しており、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。													
(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		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		8,800 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、福岡市を中心に神埼郡全域及び姫路市北部の既成住宅地域、用途的な類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域である。福岡町中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は農業従事者等の地縁者に限定され、圏外からの転入者は見られない。都心部への人口流出、少子高齢化が進み、旧来からの集落における土地需要は減退傾向にある。取引件数は少なく、かつ親族・知人間での事情を含んだ取引も多いため中心となる価格帯は見出し難い。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、賃貸需要も乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、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。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 神河 (県) - 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 10,700 円／㎡		[<u>99.1</u>] 100		100 [<u>100</u>]	100 [<u>117.6</u>]	[<u>100</u>] 100	9,020								
(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 8,900 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向。住宅地需要は全体的に弱含み。新興住宅地域や区画整理地の需要は底堅く、旧集落地域は低迷が続く。										
	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] 成熟した農家集落地域であり、地域要因に変動は認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。										
	②変動率 年間 -1.1 % 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
福崎（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アブレイザル
福崎（県） 5－1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川禎典
鑑定評価額	40,000,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 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 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 30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		神崎郡福崎町福田字藤井3 2 9番7				②地積 (㎡)		523	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)					
	台形 1.5:1	銀行 S 2	整備事業がなされた駅前商業地域	北西14m県道、三方路	水道 下水	J R 福崎 100m		(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 30.0 m、		奥行 約 17.5 m、		規模 525 ㎡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 4 m県道	交通施設	J R 福崎駅南東 100m	法令規制	近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は J R 福崎駅を中心に形成された駅前商業地域である。都市計画道路の整備が引き続き予定されているが、地域的な発展はあまり進んでいない。地価はやや弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形		+4.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		77,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		48,100 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、福崎町を中心に周辺市町等に存する商業地域と判定した。需要者は、地縁性を有する個人や法人事業者が中心ではあるが、資本力を有する圏外の事業者も見込まれる。近隣地域は、J R 福崎駅を中心に形成された駅前商業地域で、近年、街区の整備がなされたものの商業施設の集積はさほど進んでおらず、需要はやや弱い。取引価格は規模、需要者の業態等により様々であり、需要の中心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	取引事例については、比較的に規範性の認められるものを収集・選択でき、また市場参加者との適合性の観点からも、現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができた。他方、収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得性に欠ける。従って、標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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	標準地番号	福崎 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -11.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		76,100 円/㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [104.1]	[104.0] 100	76,400					
(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	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/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 沿道型店舗の集積する幹線道路沿いの商業地域等では、需給は安定的であるが、町内商業地域は総じて衰退傾向にある。								
	前年標準価格 77,000 円/㎡				[地域要因] 区画整理の行われた駅前商業地域であるが、商業施設の集積はさほど進んでいない。								
	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 ☐ 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	-0.6 %	半年間	%								