

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|               |                                                                                                                        |    |        |     |                   |                                                   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|-------------------|---------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地等の前 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 4,900 円/㎡                  |    |        |     | ③ 価格形成要因の<br>変動状況 | [一般的要因] 立地条件により需給の濃淡があり、地価の二極化が顕著である。             |
|               | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |    |        |     |                   | [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。<br><br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |
|               | ②変動率                                                                                                                   | 年間 | -2.0 % | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                      7,000 円/㎡<br>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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                      -<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |     | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 神河町の人口減少率及び高齢化率は高い水準で推移しているため、不動産需要は低迷している。 |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |        |     |               | [地域要因]  | 地域要因の変動は特にない。                               |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |        |     |               | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。                                |
|                       | ②変動率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 年間 | -1.4 % | 半年間 | %             |         |                                             |

|                             |                                                                                                                                                                   |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------|------|---------|
| (1)<br>基準地                  | ①所在地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                   |                                                                         | 神奈川県神戸市加納字鴨垣内 3 5 1 番 3 |                 |                 |                                                        | ②地積 (㎡)         | 400 ( )          | 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<br><br>(その他) |          |      |         |
|                             | 1:1                                                                                                                                                               | 住宅 W 2                                                                  | 中規模の農家住宅等が散在する農村集落地域    | 西4m町道、北側道       | 水道 下水           | J R 寺前 2.5km                                           |                 |                  |          |      |         |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                               | 東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 50 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 20.0 m、 規模 400 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形                          |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                            | 特記事項                                                                    | 特にない                    | 街路              | 4 m町道           | 交通施設                                                   | J R 寺前駅南東 2.5km | 法令規制             | 対象基準地と同じ |      |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                        | 播但連絡道路「神崎南ランプ」近くの農家集落的色彩を有する地域である。地域要因に顕著な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。 |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |
| (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                                        | 角地 0.0          |                  |          |      |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                           | 比準価格                                                                    | 10,600 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                   | 同一需給圏は神戸町を中心にして神崎郡全域に及ぶ農家住宅地と判断した。神崎南ランプ近くに位置し交通利便性を有するが、需要の中心は地縁者が中心である。世帯数は微増しているが、稼働年齢層の都市部への人口流出、高齢化等により、農家集落地域における住宅需要は減少が続いている。取引の中心となる価格帯は概ね 1 万円程度と考えられる。 |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は農家集落地域内の農家住宅地であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。需要者の中心は自用目的であり、市場実態を反映し得た比準価格を標準として、他の基準地との均衡も検討の上、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 <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対象基準地の標準価格 (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 福崎 - 3                                                                                                                                                      |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 | 標準化補正            | 交通 0.0   |      | 交通 -1.0 |
| (9) 指定基準地からの検討              | 公示価格 11,800 円/㎡                                                                                                                                                   | [ 100 / 100 ]                                                           | [ 100 / 100 ]           | [ 100 / 110.9 ] | [ 100 / 100 ]   | 10,600                                                 |                 | 環境 0.0           | 環境 +22.0 |      |         |
|                             |                                                                                                                                                                   |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 | 画地 0.0           | 行政 -10.0 |      |         |
|                             |                                                                                                                                                                   |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 | 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                                                                                                                                                         | 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 0.0   | 地域要因 | 街路 0.0  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                    | [ _____ / 100 ]                                                         | [ 100 / _____ ]         | [ 100 / _____ ] | [ _____ / 100 ] |                                                        |                 | 標準化補正            | 交通 0.0   |      | 交通 0.0  |
|                             |                                                                                                                                                                   |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  | 環境 0.0   |      | 環境 0.0  |
|                             |                                                                                                                                                                   |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  | 画地 0.0   |      | 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 <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] 建築費高騰や金利動向に懸念があるが、住宅地需要は、地方圏も含め、概ね回復傾向で推移している。 |                 |                  |          |      |         |
|                             | 前年標準価格 10,700 円/㎡                                                                                                                                                 |                                                                         |                         |                 |                 | [地域要因] 人口減、高齢化が進行している。                                 |                 |                  |          |      |         |
|                             | 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                                                                      |                                                                         |                         |                 |                 | [個別的要因] 特段の変動はない。                                      |                 |                  |          |      |         |
|                             | 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                    |                                                                         |                         |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                              | 年間 -0.9 %                                                               | 半年間 %                   |                 |                 |                                                        |                 |                  |          |      |         |

|        |             |        |          |                 |
|--------|-------------|--------|----------|-----------------|
| 基準地番号  | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | (株) 兵庫不動産鑑定所    |
| 神河 (県) | ー4          | 兵庫県    | 兵庫第6分科会  | 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦 |
| 鑑定評価額  | 6,460,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 17,000 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 24 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)<br>基準地                              | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                |                                                                    | 神崎郡神河町寺前字二本木200番2           |                                            |                                                                      |                          | ②地積<br>(㎡)               | 380<br>( )       | 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<br>処理施設<br>状況                                                    | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                          | 都計外<br><br>(その他) |                                   |                                   |          |                             |
|                                         | 1.5:1                                                                                                                                                                                            | 住宅<br>W2                                                           | 一般住宅、農家住宅<br>等が見られる住宅地<br>域 | 東3.4m町道                                    | 水道<br>下水                                                             | JR寺前<br>350m             |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (2)<br>近隣<br>地域                         | ①範囲                                                                                                                                                                                              | 東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 40 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 22.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形                          |                             |                                            |                                                                      |                          |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
|                                         | ④地域的特性                                                                                                                                                                                           | 特記<br><br>事項                                                       | 特にない                        | 街<br>路                                     | 3.4m町道                                                               | 交通<br><br>施設             | JR寺前駅北西<br>350m          |                  | 法令<br><br>規制                      | 対象基準地と同じ                          |          |                             |
|                                         | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                   | 寺前駅徒歩圏の旧来からの住宅地域であり、周辺で農地の宅地化も散見されるが、地域要因に変化はなく、当面は現状で推移するものと予測する。 |                             |                                            |                                                                      |                          |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (3) 最も有効使用の判定                           | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                            |                                                                    |                             |                                            |                                                                      | (4) 対象基準地の<br>個別的要因      | ない                       |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                          | 比準価格                                                               | 17,000 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                               | 同一需給圏は神河町を中心に神崎郡全域、用途的類似地域は戸建住宅地域。需要者は圏内居住者で圏外からの需要は少ない。寺前駅徒歩圏の一般住宅、農家住宅等が見られる旧来からの地域であるが、付近に利便施設は少なく、少子化や都市部への人口流出もあり、世帯分離等を起因とする地縁者間の取引が中心となっている。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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             | 旧来からの住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの比較検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。            |                                                                    |                             |                                            |                                                                      |                          |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                  | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> 標準地<br>-                                  | ②時<br>点<br>修<br>正           | ③標準化<br>補正                                 | ④地域要<br>因の比<br>較                                                     | ⑤個別的<br>要因の<br>比較        | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳          | 標準化<br>補正                         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                         | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                      | [ 100 ]                                                            | [ 100 ]                     | [ 100 ]                                    | [ 100 ]                                                              | [ 100 ]                  |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>からの<br>検討       | ① 指定基準地番号<br>神河(県) - 3                                                                                                                                                                           | ②時<br>点<br>修<br>正                                                  | ③標準化<br>補正                  | ④地域要<br>因の比<br>較                           | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                    | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                  | 標準化<br>補正        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0   | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                         | 前年指定基準地の価格<br>10,700 円/㎡                                                                                                                                                                         | [ 99.1 / 100 ]                                                     | [ 100 / 100 ]               | [ 100 / 62.9 ]                             | [ 100 / 100 ]                                                        | 16,900                   |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前<br>年の<br>検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 17,200 円/㎡                                                                                                                              |                                                                    |                             | ③<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>検討 | [一般的要因] 物価や金利の上昇に加え、急速な人口減少と高齢化による現役世代の減少も影響し、町全体の住宅地需要は低調な状況が続いている。 |                          |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
|                                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                           |                                                                    |                             |                                            | [地域要因] 駅徒歩圏の住宅地域であり、特に変動はない。                                         |                          |                          |                  |                                   |                                   |          |                             |
|                                         | ②変動率<br>年間 -1.2 % 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 | 縄不動産鑑定         |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 神河（県）<br>ー5 | 兵庫県 | 兵庫第6   | 氏名  | 不動産鑑定士<br>縄 暁生 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,410,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,000 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

神崎郡神河町高朝田字横田 4 2 6 番 2

②地積 (㎡)

344

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 1.5:1

住宅 W 2

農家、一般住宅の点在する住宅地域

北東5m町道、三方路

水道 下水

J R 寺前 2.5km

(2) 近隣地域

①範囲

東 50 m、西 120 m、南 50 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 23.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 台形

④地域的特性

特記

特にない

街

5 m町道

交通

J R 寺前駅北西 2.5km

法令

対象基準地と同じ

事項

路

施設

規制

⑤地域要因の将来予測

農地の中に住宅が点在する集落地域であり、地域の特性に変化を与える要因は特段無く、当面は現状のまま推移するものと予測する。宅地需要の見込みは乏しく、地価は下落基調で推移すると予測する。

(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

三方路

0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法

比準価格

7,000 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

同一需給圏は神崎郡神河町を中心とした神崎郡内の住宅地域と判定した。需要者の中心は近隣居住者や地縁関係者であり、外部からの転入は殆ど見られない。神河町においては、人口減少、高齢化が進んでおり、宅地需要は低調に推移している。市場の中心となる価格帯については、地縁的選好性が強く、また、規模等の個別性が多様であるため、見出し難い状況である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

本鑑定評価に当たっては後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格

① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地

標準地番号

福崎 - 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対象基準地の標準価格 (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 +1.0

交通 -1.0

環境 +85.0

行政 -10.0

その他 0.0

公示価格

11,800 円/㎡

[ 99.1 ]

100

[ 100 ]

100

[ 166.5 ]

[ 100 ]

7,020

(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 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 +53.0

行政 0.0

その他 0.0

前年指定基準地の価格

10,700 円/㎡

[ 99.1 ]

100

[ 100 ]

100

[ 151.5 ]

[ 100 ]

7,000

(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

7,100 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/㎡

②変動率

年間 -1.4%

半年間 %

③価格変動要因

[一般的要因]

神河町は人口の減少傾向が継続しており、高齢化率も高く、住宅需要は低調に推移している。

[地域要因]

農家集落地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。

[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  
神河（県）－6 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 |
| 神河（県）－6 | 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   | 4,340,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 7,400 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                                                                                 |                                                                                                                                                                         | 神崎郡神河町長谷字大水田 6 1 4 番 1 外                                                   |                 |                                                   |                  | ②地積 (㎡)           |                   | 586 ( )  | 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<br><br>(その他)  |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             | 1:1.5                                                                                             | 住宅 W 1                                                                                                                                                                  | 中規模農家住宅が多い農村集落地域                                                           | 南西8.5m県道        | 水道 下水                                             | J R 長谷 800m      |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                               | 東 170 m、西 170 m、南 160 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 20.0 m、 奥行 約 30.0 m、                                                  |                 | 規模 600 ㎡程度、                                       |                  | 形状 長方形            |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             | ④地域的特性                                                                                            | 特記事項                                                                                                                                                                    | 特にない                                                                       | 街路              | 8.5m県道                                            | 交通施設             | J R 長谷駅北西 800m    | 法令規制              | 対象基準地と同じ |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                        |                                                                                                                                                                         | 特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測される。新規の宅地需要の見込みは乏しく、地価は下落基調で推移するものと予測される。 |                 |                                                   |                  |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (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  |                   | ない                |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                                                   | 取引事例比較法                                                                                                                                                                 | 比準価格                                                                       |                 | 7,400 円/㎡                                         |                  | (4) 対象基準地の個別的要因   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             |                                                                                                   | 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、概ね神崎郡神河町を中心とした神崎郡内の住宅地域と判定した。需要者は近隣居住者や地縁者が中心となり、外部からの転入者は限定的である。神河町内においては、人口減少、高齢化が進んでいるため、不動産需要は低調に推移している。取引の中心となる価格帯については、規模、形状等の個性が多様で、地縁的選好性も強く、見出し難い状況である。 |                                                                            |                 |                                                   |                  |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                   | 比準価格については同一需給圏内において信頼性のある取引事例を収集することができ、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出なかった。以上より、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する比準価格を以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価格            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                          | 標準地番号                                                                                                                                                                   | 福崎 - 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/㎡) | ⑦内 訳     | 標準化補正                                                     | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                | 街路 0.0<br>交通 -4.0<br>環境 +82.0<br>行政 -10.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格                                                                                              |                                                                                                                                                                         | 11,800 円/㎡                                                                 | [ 99.1 ]<br>100 | 100<br>[ 100 ]                                    | 100<br>[ 157.2 ] | [ 100 ]<br>100    | 7,440             |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (9) 指定基準地からの検討              | 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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                      | 街路 -2.0<br>交通 -3.0<br>環境 +50.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                                      |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                        |                                                                                                                                                                         | 10,700 円/㎡                                                                 | [ 99.1 ]<br>100 | 100<br>[ 100 ]                                    | 100<br>[ 142.6 ] | [ 100 ]<br>100    |                   | 7,440    |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                 |                                                                                                                                                                         |                                                                            | ③ 価格変動要因の形成状況   | [一般的要因] 神河町の高齢化率は高く、人口の減少傾向が顕著である。住宅需要は低調に推移している。 |                  |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             | 前年標準価格 7,500 円/㎡                                                                                  |                                                                                                                                                                         |                                                                            |                 | [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。                             |                  |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
|                             | 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<br><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 -<br>公示価格 円/㎡                                                                               |                                                                                                                                                                         |                                                                            |                 |                                                   |                  |                   |                   |          |                                                           |                                                           |                                                     |                                                      |
| ②変動率                        |                                                                                                   | 年間 -1.3 %                                                                                                                                                               | 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  
神河（県） 5－1 宅地-1

|           |              |           |          |               |            |
|-----------|--------------|-----------|----------|---------------|------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名    | 業者名      | 株式会社 兵庫不動産鑑定所 |            |
| 神河（県） 5－1 | 兵庫県          | 兵庫第 6 分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士        | 秋山 周史      |
| 鑑定評価額     | 13,600,000 円 |           | 1㎡当たりの価格 |               | 31,800 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 年 1 月] | 円／㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 8 年 6 月 24 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                                             |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |                          | 神崎郡神河町栗賀町字道ノ下 4 1 6 番 1 |                   |                                                             |                   | ②地積 (㎡)        |                  | 427           | 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<br><br>(その他) |               |          |             |
|                             | 台形 1:1                                                        | 店舗 W 1                                                                                                                                                                                              |                                                                                          | 店舗を主として公共公益施設も見られる路線商業地域 |                         | 東12m国道            |                                                             | 水道 下水             | J R 寺前 4.2km   |                  |               |          |             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                           | 東 80 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 20.5 m、                                                                             |                          | 奥行 約 21.0 m、            |                   | 規模 430 ㎡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 2 m国道           |                                                             | 交通施設              | J R 寺前駅東 4.2km |                  | 法令規制          | 対象基準地と同じ |             |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                    |                                                                                                                                                                                                     | 幹線沿いに店舗、医療機関の見られる路線商業地域として概ね熟成している。店舗の入れ替え等が一部にあるのみで、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。 |                          |                         |                   |                                                             |                   |                |                  |               |          |             |
| (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   |                | ない               |               |          |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                             |                                                                                          | 比準価格                     |                         | 31,800 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                   |                                                               | 同一需給圏は神河町を含む神崎郡およびその周辺市町であり、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や中小法人が中心となる。幹線沿道に形成された町の中心商業地域であるが、人口減少、高齢化による商圏人口の減少等から郡部における新規投資は限定され、土地需要は弱含みで推移している。周辺地域における取引は低調で、地縁者間売買等、事情が介在するものも含むため、中心的な価格帯を明示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 |                                                               | 自用建物が多い郡部の幹線沿道に所在し、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。                                  |                                                                                          |                          |                         |                   |                                                             |                   |                |                  |               |          |             |
| (8) 公示価格を規準とした価格            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 | 地域要因     | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                      |                                                                                                                                                                                                     | [ 100 ]                                                                                  | [ 100 ]                  | [ 100 ]                 | [ 100 ]           |                                                             |                   |                |                  |               |          |             |
| (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         |
|                             | 姫路 (県) 5 - 16                                                 | [ 100 ]                                                                                                                                                                                             | [ 100 ]                                                                                  | [ 100 ]                  | [ 100 ]                 | 31,500            |                                                             |                   |                |                  |               |          |             |
| (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価格変動要因の                 | [一般的要因]                 |                   | 物価や金利の上昇に加え、急速な人口減少と高齢化による現役世代の減少も影響し、町全体の土地需要は低調な状況が続いている。 |                   |                |                  |               |          |             |
|                             | ■継続 <input type="checkbox"/> 新規                               |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |                          | [地域要因]                  |                   | 幹線沿道に店舗、医療施設等が見られる地域であり、繁華性や店舗の集積等について、特筆すべき変動はない。          |                   |                |                  |               |          |             |
|                             | 前年標準価格 31,900 円/㎡                                             |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |                          | [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                      | %                       |                   |                                                             |                   |                |                  |               |          |             |