

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在地及び地番並に凡そ	加西市北条町土坂7丁目6-8番	②地積	108	③注会上の相対等
-----	--------------	-----------------	-----	-----	----------

(8) 最大林分面积 (亩)	同时分面积	(9) 林分资源量 (m ³)	方位	0.0
----------------	-------	-----------------------------	----	-----

(6)市場の特性	同一雪給圏は加西市を中心に、近隣各市町内に比較的新しい時期に形成された住宅地域にわたる。雪需要は圏内に地縁のあ
----------	---

(7) 計算価格の調整	国産は二建仕字が二建仕字並び、軒数と相違による二建仕字の仕代は加算、仕代田井同仕字が軒目異なる相違より、仕
-------------	---

(8)	☐ 代主理港址	☒ 主理港址	☐ 主理上	☐ 主理生	☐ 主理財	☐ 副理財	☐ 司各井港址		理 省路		地 省路
-----	--------------------------------	--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	--	------	--	------

(9)	① 茂竹其進林界口	② 駐 点	③ 標准化	④ 格統更	⑤ 個別的	⑥ 茂竹其進林	標 街路	① ② 地	街路	① ②
-----	-----------	-------	-------	-------	-------	---------	------	-------	----	-----

①-1対象基準地の検討	〔一般的要因〕 中心市街地の人口減少は緩やかであるが、郊外は減少傾向が顕著
-------------	---------------------------------------

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
加西（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加西（県） - 2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	13, 800, 000 円	1 m ² あたりの価格	37, 200 円/m ²
-------	----------------	-------------------------	--------------------------

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] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		加西市北条町北条字曾根 4 3 8 番 6				②地積 (㎡)		370	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) 1 低専 (50, 100)					
	1:1	住宅 W 2	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	南東8m市道、北東側道	水道 下水	北条鉄道北条町 1km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 30 m、南 35 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 340 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅北西 方 1km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 100)				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅、アパートが混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。既成住宅地域でもあり、地価水準は、微減傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 37,200 円/㎡				準角地 +1.0						
	収益還元法		収益価格 18,400 円/㎡				私道負担 -1.0						
	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、おおむね加西市及び隣接市町の既成住宅地域にわたる。当該地域は、既成住宅地域ということもあり、圏内での需要でほぼ完結しており、圏外からの転入者は乏しい。したがって、需要者は、当該地域に何らかの地縁等を有する者が多い傾向が見られる。また、需要はやや弱含みの傾向にある。なお、土地は1,400万円程度が、新築住宅は3,000万円台前半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	アパート等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。												
(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	加西 - 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 -3.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 36,800 円/㎡		[99.8 / 100]	100 [100]	100 [100.9]	[102.0 / 100]	37,100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東 (県) - 5	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 43,300 円/㎡		[101.4 / 100]	100 [102.0]	100 [117.7]	[102.0 / 100]	37,300						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、微減傾向が続いている。						
	前年標準価格 37,400 円/㎡				[地域要因]		既成住宅地域としての色彩も見られて、需要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				[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 -0.5 %	半年間 %										

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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] 加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、微減傾向が続いている。
					[地域要因] 中心市街地から近いものの、旧来からの既成住宅地域であるため選好性が若干劣って、需要はやや弱含みである。
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,350 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	中心市街地の人口減少は緩やかであるが、郊外は減少傾向が顕著で、住宅需要も中心市街地に集中し、郊外では弱く、二極化が見られる。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	少子高齢化が進む集落地域にあり、需要者は地縁のある層にほぼ限定され、地価は弱含みで推移している。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.6 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 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 26 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		加西市北条町古坂 1 丁目 9 番				②地積 (㎡)		256	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) 2 住居 (60, 200)			
	1:1.5	店舗兼住宅 S 2	市役所前の低層店舗兼住宅、事務所等が見られる路線商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 35 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡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	2 0 m 県道	交通施設	北条鉄道北条町駅南東 1km	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、周辺の大型店舗への顧客流出も見られるものの、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。また、地価水準は、安定的傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		61,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		35,500 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、おおむね加西市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、個人または法人の地元事業者となっているが、全国的な事業者の進出も見られる。当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道に位置する路線商業地域のため、商況はほぼ安定的である。したがって、需要は底堅い傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0
	小野 5-1							街路 0.0	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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0
	-							街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価額変動要因の形成状況	[一般的要因]		加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、微減傾向が続いている。					
	■継続 □新規			[地域要因]		区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。					
	前年標準価格 59,000 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										
		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円／㎡									
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

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					加西市鶉野町字飯森前 1 1 6 8 番 5 8					②地積 (㎡)		1,031 ()		③法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) (60, 200)				
	1:1.5		店舗 S 2		飲食店、事業所等が見られる路線商業地域		北西14m県道、南西側道		水道 下水		北条鉄道播磨下里 2.9km			(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 50 m、南 85 m、北 40 m					②標準的使用		低層店舗用地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 13.0m県道		交通施設		北条鉄道播磨下里駅北 東方 2.9km		法令規制 (都) (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は市街地から離れた郊外の幹線道路沿いに、店舗や事業所等が点在する地域である。周辺では新設の中学校や病院の建設が進捗中であり、今後も地価は安定的に推移するものと予測される。															
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗用地							(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		21,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格		10,900 円/㎡												
		原価法		積算価格		／ 円/㎡												
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏は加西市を中心に、近隣市町内の郊外に形成された路線商業地域や用途が混在した地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や事業主が中心で、圏外からの需要は殆ど見られない。所有意識の強い地域のため、実売買を伴うことは少ないものの、事業用定期借地等を活用した出店が見られようになってきている。このような市場環境のため、取引自体は少なく、散見される取引も規模や事情等が様々であり、売買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		当該地域は郊外の幹線道路沿いに形成された商業地域であり、貸店舗等も見られるが、自用が大半を占めるため、賃貸市場が十分に成熟しておらず、明確な賃料水準や空室率等の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされていない。従って、このような市場の特性に応じ、標準地との検討を踏まえ、収益価格を参考に留め、比準価格を採用して、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		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 0.0 交通 -3.0 環境 +84.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 三木 5-2		公示価格 37,400 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 178.5]		[100 / 100]		21,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 0.0 交通 -3.0 環境 +84.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因		[一般的要因]		商況は安定しているものの、既存テナントの退去や転出も見られ、物価高や金利上昇等により、顧客の消費動向に変化の兆しが見られる。									
	前年標準価格 21,000 円/㎡						[地域要因]		線引きの廃止や統合中学校、新病院の移転等による期待感はあるが、具体的な変化は見られず、地価は横這いで推移している。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡																	
②変動率		年間 0.0 % 半年間 %																