

(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 47,300 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、少子高齢化の傾向が認められ、需要は旺盛とは言えず、需要者の選別眼はより厳しくなっている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に別段変動は見られない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		年間	0.0 %	半年間	%		

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 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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標準の使用	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 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない			街路	基準方位北 6 m 町道		交通施設	J R 福岡駅南東 2km	法令規制	対象基準地と同じ
		事項				路						
	⑤地域要因の将来予測	比較的新しい住宅地域で、町内にあっては生活利便性が高く、周辺地域を含め良好な住宅地域として熟成が進むものと予測する。										

(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	0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	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	同一需給圏は福崎町及び、その近接市町の戸建住宅地域。需要者は、同一需給圏内の居住者が中心である。幹線道路背後の比較的新しい住宅地域であり、交通利便性や商業施設等へのアクセスに優れ、町内にあっては競争力は高く、需要も安定的に推移している。土地は800万～1000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3000万円程度が需要の中心価格帯である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。
------------------------------------	--

(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を 価 格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(9) 指定基準地からの検討	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	0.0	地域要因	街道	-3.0
	前年指定基準地の価格 47,300 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{101.0} \right]$	$\left[\frac{100}{99.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	46,900		交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	0.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	少子高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、住宅の地価水準が上昇に転じるまでの勢いは認められない。
	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/㎡					[地域要因]	地域的に特段の変動要因は見られない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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）－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, 420, 000 円	1 m ² 当たりの価格	8, 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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				神崎郡福崎町田口字岡 4 番 2				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 福崎 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 福崎駅北西 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, 900 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡								
	原価法		積算価格		／ 円／㎡								
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福崎町を中心に神崎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。福崎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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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]	[100] 100							
(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 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 10, 800 円／㎡		[99. 1] 100	100 [100]	100 [117. 6]	[100] 100	9, 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 前年標準価格 9, 000 円／㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-1. 1 %	半年間		%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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		40,300,000 円			1㎡当たりの価格			77,000 円／㎡								
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		60,000 円／㎡					
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 30 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		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		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) (その他) (90,200)			
	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					
(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		77,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 台形		+4.0 0.0				
		収益還元法		収益価格		48,700 円／㎡										
		原価法		積算価格		／ 円／㎡										
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏を、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、資本金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価格	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 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 75,400 円／㎡		[100.6] 100		100 [100]		100 [101.5]		[104.0] 100		77,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 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							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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 77,500 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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[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 %															