

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		神崎郡神河町越知字川井3 7 4 番 1				②地積 (㎡)	285	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			
	2:1	住宅 W 2	小規模の農家住宅が散在する農村住宅地域	西5m町道	水道	J R 寺前 14km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5 m町道	交通施設	J R 寺前駅 北東 14km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中山間部の人口減少地域にあって価格水準は低位に沈む地域である。セカンドハウス等の趣味的なニーズが散発的に生じて取引が成立する程度である。今後も衰退傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,900 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	同一需給圏は神崎郡の農村集落地域を包含する圏域と判定した。需要は極めて脆弱であり散発的に別荘需要等の奇特定のニーズが見受けられる。更地を購入して建物を新築するような需要はなく、中古物件を購入後に手直して利用するニーズが中心。この場合、ひと掴み数百万というレベルの大雑把な総額感で取引され借入れを伴わない場合のほうが多い。地上建物の状況により見込まれるリフォーム費用に大きな差があり、これらが取引価格に影響を及ぼしている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格が得られた。収益価格・積算価格は後記の理由により試算できなかった。近隣地域および周辺の取引は自己使用目的の取引が支配的であり、取引価格の水準が指標となり相場を形成し、価格決定されることが一般的である。よって、本件では比準価格を採用することが妥当と判断し、下記指定基準地価格からの検討を踏まえ、上記をもって鑑定評価と決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	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	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 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.0 +114.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 10,800 円／㎡	[99.1] 100	[100] 100	[218.2] 100	[100] 100	4,910					
(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 4,900 円／㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	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。						

(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 7,100 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。そのため、不動産需要は低迷している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	地域要因の変動は特にない。
	②変動率			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.4 %	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あいさ不動産鑑定株式会社
神河（県） ー3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 土田 剛司
鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 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 8日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	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		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所在地番並びに「住居表示」等		神崎郡神河町加納字鴨垣内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 (その他)				
	1:1	住宅W2	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	JR寺前2.5km						
(2) 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	JR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		10,700 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1万円程度以下と考えられる。										
(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、後述の理由により、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、市場実態を反映する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 ☐ 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 +2.0 交通 -1.0 環境 +23.0 行政 -10.0 その他 0.0			
	公示価格 12,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{111.8} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	10,700						
(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 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/㎡	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$							
(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 10,800 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 建築費高騰や金利動向に懸念があるが、土地需要は、地方圏も含め、概ね良好に推移している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 人口減、高齢化が進行している。							
					[個別的要因] 特段の変動はない。							
	②変動率											
		年間	-0.9 %	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) 兵庫不動産鑑定所	
神河（県） - 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	6,540,000 円		1㎡当たりの価格	17,200 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	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		神崎郡神河町寺前字二本木 2 0 0 番 2				②地積 (㎡)	380	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)				
	1.5:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	東3.4m町道	水道 下水	J R 寺前 350m						
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない	街路	3.4m町道	交通施設	J R 寺前駅北西 350m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	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		17,200 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、用途の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) 公示価格を標準とした価格	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 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	
	標準地番号	-	[100]	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	神河（県） - 3											
(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]		町内人口の減少は継続しており、土地需要も弱含みで推移している。						
	前年標準価格 17,400 円/㎡			[地域要因]		駅徒歩圏の住宅地域であり、特に変動はない。						
	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			[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 -1.1 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「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							
	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		(その他)							
(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		特記事項		特にない		街路 5 m町道		交通施設		J R 寺前駅北西 2.5km		法令規制	対象基準地と同じ						
	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		7,100 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、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見られ、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) 公示価格を標準とした	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	街路 +1.0	
	標準地番号 福崎 - 3										7,150			街路 0.0		交通 -1.0				
(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 -1.0	
	神河 (県) - 3													街路 0.0		交通 0.0				
	前年指定基準地の価格		[99.2] 100		100 [100]		100 [166.5]		[100] 100		7,210			環境 0.0		環境 +50.0				
														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 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の		[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。										
	前年標準価格 7,200 円/㎡							[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。										
	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 -1.4%		半年間 %																

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	4,400,000 円		1㎡当たりの価格	7,500 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	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 (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 8.5 m 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		7,500 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	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 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 -4.0 環境 +80.0 行政 -10.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 - 3 公示価格 12,000 円/㎡		[99.2] 100		<u>100</u> [100]	<u>100</u> [155.5]	[<u>100</u>] 100	7,660					
(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 -2.0 交通 -3.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	神河 (県) - 3 前年指定基準地の価格 10,800 円/㎡		[99.1] 100		<u>100</u> [100]	<u>100</u> [140.7]	[<u>100</u>] 100	7,610					
(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 7,700 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 ☐ 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	-2.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
神河（県） 5-1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,900 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 6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 6年 6月 27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 (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標準の使用		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		店舗、公共施設、病院等が見られる国道沿いの商業地域であり、これらの集積により圏域でも一定の集客が見込まれる商業地域である。需要は総じて低迷しているが、将来的にも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		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, 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		同一需給圏は同町及び隣接周辺市町内の広域的な範囲の商業地域であり、特に同町内の商業地域と価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、十分な集客力を有する立地は限られており、需要に濃淡が見られ、これらが拡大傾向にある。近隣地域周辺は店舗、病院等が集積する等、圏域内での市場競争力は通常程度である。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		国道沿いの商業地域であり、比準価格査定においては神崎郡及び姫路市北部郊外の類似地域等より事例を収集、選択して試算した。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があると判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																								
(8) 公示価格とした	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		100 [<u> </u>]		100 [<u> </u>]		[<u> </u>] 100																	
(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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +8.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +5.0 -19.0 0.0 0.0	
	姫路（県） 5 - 16																									
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格 変動 要因 の 状況					[一般的要因] 個人消費は物価高の影響を受けつつも緩やかに回復している。また、県内観光地の入込客数は回復している。															
	前年標準価格 32, 100 円／㎡										[地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、特段の地域要因の変動は認められない。															
	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					[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																				