

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加東（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 22,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address: 加東（県） -2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 千裕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (31,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年6月27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address: 加東（県） -3 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 千裕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和7年6月27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加東（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第 5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns including: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等, (10) 標準的画地の形状等, (11) 地域的特性, (12) 地域要因の将来予測, (13) 最有効使用の判定, (14) 鑑定評価の手法の適用, (15) 市場の特性, (16) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (17) 公示価格, (18) 指定基準地, (19) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address details for 加東（県） and 兵庫縣.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和7年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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
加東（県） - 8	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	5,380,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 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3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27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	加東市天神1579番				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 地区計画等 (60,150)								
	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											
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北西6m市道	水道 下水	J R 相野 11km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 30 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 12.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 230 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R 相野駅南西方 11km	法令規制	(都) (60,150) 地区計画等								
(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	比準価格	23,100 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、主として加東市内の住宅地域としつつも隣接市にまでわたる。需要者の中心は、地元で地縁性を有する者が多いものの、圏外からの転入者も散見される。当該地域は、戸建住宅等が建ち並びつつある住宅地域であり、隣接して小中一貫校が整備されたこともあって、需要は比較的に底堅い。なお、土地は500万～600万円程度が、新築住宅は2,300万～2,500万円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	近隣地域は、戸建住宅を中心とする地域であるとともに、経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、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	標準地番号	加東 - 1	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 145.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,000	⑦内訳	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 -4.0 交通 +3.0 環境 +52.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	33,400 円/㎡															
(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	[ 101.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 183.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,100	⑦内訳	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 0.0 交通 +14.0 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	42,800 円/㎡															
(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	23,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 加東市では、中心市街地及び分譲住宅地域等を中心に安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では依然として弱含みである。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[地域要因] 区画整理された住宅地域で、良好な居住環境を背景として、熟成度が高まりつつある。									
	公示価格							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	+0.4%	半年間	%												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐伯不動産鑑定事務所. Row 1: 加東（県）, 5-1, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 佐伯 志朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和7年1月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等, (10) 近隣地域, (11) 最有効使用の判定, (12) 鑑定評価の手法の適用, (13) 市場の特性, (14) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (15) 公示価格, (16) 指定基準地, (17) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes address: 加東（県） 5-2 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 千裕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和7年6月27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (加東市上滝野2413番外), (2) 近隣地域 (東90m, 西40m, 南25m, 北110m), (3) 最有効使用の判定 (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね加東市及び隣接市町の商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (投資目的での新規供給物件はなく), (8) 公示価格 (加東 5-1, 65,100 円/㎡), (9) 指定基準地 (小野(県) 5-1, 80,100 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (54,500 円/㎡) and 変動率 (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
加東（県） 9-1	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	751,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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3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27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	加東市河高字黒石355番20				②地積 (㎡)	32,660	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) (その他)
	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) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 m				②標準的使用	大規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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	13m市道	交通施設	J R 社町駅北西方 1.5km	法令規制	工専 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 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、おおむね兵庫県内の圏域に位置する工業地域である。需要者の中心は、主として、全国規模で展開する製造業等の大手事業者となる。当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。ただし、大規模工業地の取引は個性が強い傾向にあるため、需要の中心となる規模や価格帯は見出しにくい傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、自用目的の取引が中心となっている。また、当該地域においては、賃貸市場が成熟しておらず、類似する賃貸事例等の収集が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、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から検討した価格との均衡を得ている。								
(8) 公示価格とした	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	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 -1.0 環境 +33.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 加西 9-1	[ 102.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 131.6 ]	[ 100 ] 100	23,000			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 22,000 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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/㎡		[一般的要因] 加東市では、中心市街地及び分譲住宅地域等を中心に安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では依然として弱含みである。 [地域要因] 当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +4.5 %	半年間 %						