

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 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]	20,000 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		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		西脇市高田井町字上掛田 2 5 3 番 8 8				②地積 (㎡)	204 ()	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 住居 (60, 200)					
	1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西6m市道、背面道	水道 ガス 下水	J R 西脇市 2. 6km	(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 25 m、南 70 m、北 90 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 10.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 西脇市駅北方 2. 6km	法令規制	2 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、当該地域の不動産市場に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。今後も地価は弱含み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	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 24,400 円/㎡					二方路		0.0			
	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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。街路の連続性がやや劣る地縁性が見られる地域で、需要者は市内居住者を中心とし圏外からの転入者は少ない。過去に水害のあった河川沿いにあり工場にも近接するため、積極的な需要は期待できない地域で価格は下落傾向で推移している。取引自体が少数であるが中心価格帯は土地は 2 0 0 ㎡程度で 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 3 0 0 万～2 , 8 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。											
(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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	西脇 - 3	公示価格 21,900 円/㎡	[99.1] / 100	100 [100]	100 [89.4]	[100] / 100	24,300		交通 0.0	環境 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 0.0	
	加東 (県) - 5	前年指定基準地の価格 42,800 円/㎡	[101.2] / 100	100 [102.0]	100 [173.8]	[100] / 100		24,400	交通 0.0	環境 0.0	交通 +10.0	
(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要因	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地は水害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。郊外は学校の統廃合が計画されており需要は低迷。							
	前年標準価格 24,600 円/㎡				[地域要因] 周辺人口の減少が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定される。街路の連続性に劣る上に水害の影響も残り価格水準は下落基調が続く。							
	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				[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 -0.8 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
西脇（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸
鑑定評価額	9,410,000 円		1㎡当たりの価格	22,100 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	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		路線価又は倍率	1.1 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		西脇市和布町字山根 1 0 2 番				②地積 (㎡)	426 ()	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	1 住居 (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)					
	1:2.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西3.5m市道	水道 下水	J R 新西脇 180m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 市道 3.5 m	交通施設	J R 新西脇駅南西方 180m	法令規制	1 住居 (60, 160) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	県道背後の中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、当該地域の不動産市場に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。今後も地価は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 22,100 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 8,780 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	同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。地縁的選好性が見られる地域で、需要者は市内居住者を中心とし圏外からの転入者は少ない。最寄駅から近いものの県道背後の街路条件が劣る地域で、積極的な需要は期待できず価格は下落傾向で推移している。中心価格帯は土地は300㎡程度で700万円程度、新築戸建住宅で2,500万～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅等の収益物件も散見されるが、自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 +2.0 交通 -12.0 環境 +13.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 21,900 円／㎡		[99.1] 100	100 [100]	100 [98.4]	[100] 100	22,100					
(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 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 +6.0 交通 -2.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 42,800 円／㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [192.2]	[100] 100	22,100						
(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 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地は水害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。郊外は学校の統廃合が計画されており需要は低迷。							
	前年標準価格 22,300 円／㎡				[地域要因] 周辺人口の減少が続く中、需要者は地縁者が中心となる。県道背後の幅員が狭い既成住宅地で価格水準は緩やかな下落基調が継続。							
	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 -0.9 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		西脇市中畑町字滝ノカタ426番3外				②地積 (㎡)	328	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			
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が見られる 農地の多い住宅地域	北西10.7m県道、南西 側道	水道 下水	J R日本へそ公園 4.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 35 m、西 115 m、南 120 m、北 60 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 14.0 m、 奥行 約 24.0 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	10.7 m 県道	交通 施設	J R日本へそ公園駅北 4.3km	法令 規制	都計外		
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は市中心部から離れた農家集落地域であり、少子高齢化や農業の後継者不足が顕著な実情から新規の宅地需要は見込めず、当面はほぼ現状を維持して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 個別的要因	角地		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏を概ね西脇市及び周辺市町内の農家住宅を中心とする住宅地域と判定した。主な需要者は血縁・地縁性を有する地元居住者等が多く、圏外からの転入者は極めて少ない。近隣地域等では農業の後継者問題、少子高齢化等の影響もあり、宅地需要は低調に推移している。取引には個別の事情を含む場合もあり、取引される画地規模も様々であることから、需要の中心価格帯を一様に指摘することは難しい状況にある。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	後記の理由により収益還元法は非適用とした。同種の不動産に係る取引市場においては、宅地の取引自体が少なく、その大半は地縁の選好性等に基づく自己居住目的のものである。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは、現実の取引価格に基礎置く比準価格には説得力を認めることができる。以上より、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	多可 -2	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 -5.0
	公示価格 9,500 円/㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 114.5]	[101.0 / 100]	8,340	交通 0.0		交通 -2.0		
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号	西脇（県） - 6	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	環境 0.0	地域 要因	環境 +23.0
	前年指定基準地の価格 12,800 円/㎡	[99.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 155.1]	[101.0 / 100]	8,270	画地 0.0		行政 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 8,350 円/㎡		③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 総人口の減少、高齢化率の上昇が顕著。取引価格は一部を除き下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。							
	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] 当地域に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は認められないが、宅地需要の低迷により地価は若干の下落傾向で推移している。							
	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 %									

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					西脇市黒田庄町黒田字南ノ内3 6 0 番 3					②地積 (㎡)		486	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			
	1:1.5		住宅 W 2		中規模の農村住宅が多い既成住宅地域		北4.5m市道		水道 下水		J R 本黒田 600m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 150 m、南 50 m、北 80 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 18.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 500 ㎡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 4.5 m 市道		交通施設		J R 本黒田駅南東方 600m		法令 都計外				
⑤地域要因の将来予測		地域環境に大きな変動要因はなく当面は現状を維持するものと予測する。空き家も散見され閉塞感から地縁者による需要が中心で地価は緩やかな下落が継続。															
(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		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格		8,150 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
		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、西脇市及び隣接市町の集落地域を範囲とする。主な需要者は地縁性のある市内居住者で、圏外からの転入者は極めて少ない。街路条件が劣り地縁者以外の通行はほとんど見られず、少子高齢化による人口減少が顕著で生活利便性も劣る地域である。周辺は空地や空き家も散見され積極的な需要は見られない。取引自体が少なく、個別事情や画地規模等も様々で需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		西脇市郊外の農家集落地域で、地域環境や事業採算性などにより周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた基準価格をもって鑑定評価額とした。															
(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 街路 0.0	
	標準地番号 多可 -2													交通 0.0 交通 -11.0			
		公示価格 9,500 円/㎡		[99.5 / 100]		[100 / 100]		[100 / 115.7]		[100 / 100]		8,170		環境 0.0 環境 +30.0			
														画地 0.0 行政 0.0			
														行政 0.0 その他 0.0			
														その他 0.0			
(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対象基準地の基準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -1.0	
	西脇 (県) - 6													交通 0.0 交通 +1.0			
		前年指定基準地の価格 12,800 円/㎡		[99.2 / 100]		[100 / 100]		[100 / 156.0]		[100 / 100]		8,140		環境 0.0 環境 +56.0			
														画地 0.0 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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。住宅地は水害がなく利便性の高い市西部に需要が集中。郊外は学校の統廃合が計画されており需要は低迷。									
	前年標準価格 8,200 円/㎡							[地域要因] 市郊外の集落地域にあり、少子高齢化や離農者の増加が顕著である。需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は緩やかな下落基調が継続。									
	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 %													

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	さくら不動産評価											
西脇（県） - 6		兵庫県	兵庫第5分科会		氏名	不動産鑑定士 田中君憲											
鑑定評価額		2,930,000 円			1㎡当たりの価格			12,700 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 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 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		西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7					②地積 (㎡)		231 ()		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 W2		農家住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域		南4.3m県道		水道 下水		J R 黒田庄 530m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 120m、西 90m、南 65m、北 60m					②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 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 4.3m 県道		交通施設 J R 黒田庄駅北東 530m		法令規制		都計外				
	⑤地域要因の将来予測		西脇市中心部北西の旧来からの住宅地域に存し、特段の地域要因の変動は見受けられず、ここ当分の間はほぼ現状を維持し、人口減少や少子高齢化と相俟って地価は若干の下落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		12,700 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		同一需給圏を概ね西脇市及び周辺市町内の農家住宅を主体とする住宅地域と判定した。主な需要者は黒田庄町内の居住者、地縁者等が大半を占めるが、一部で周辺市町からの流入もみられる。対象基準地は集落的色彩の残る住宅地域に存し、地縁的選好性等に基づく需要の偏りにより需給は低調であり、地価も下落傾向を継続している。取引件数が少なく、画地規模等もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯を一樣に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		周辺地域等を含め共同住宅等の賃貸物件は殆ど見られず、同種の不動産に係る賃貸市場は成熟していないため収益還元法は適用することが出来なかった。同一需給圏内では自用目的の取引が大半を占め、取引価格の水準が指標となり、意思決定される傾向にあることから、同様の取引事例を採用して求められた比準価格は説得力を有すると判断した。従って本件では、比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(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 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多可 -1		[99.6] 100		100 [100]		100 [110.9]		[100] 100		12,700			街路 +2.0 交通 -13.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0			
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(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 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 総人口の減少、高齢化率の上昇が顕著。取引価格は一部を除き下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。									
	前年標準価格 12,800円/㎡							[地域要因] 特筆すべき地域要因の変動は認められないが、地縁性等に基づく需要の減退により、地価は若干の下落傾向で推移している。									
	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 -0.8%		半年間 %													

(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				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	総人口の減少、高齢化率の上昇が顕著。取引価格は一部を除き下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。
	前年標準価格 46,100 円/㎡					【地域要因】	当地域に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は見られないが、需要が堅調とはいえないことから地価は若干弱含んで推移している。
	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	-0.2%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
西脇（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社陰山不動産鑑定
西脇（県） 5－2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里
鑑定評価額	122,000,000 円		1㎡当たりの価格	57,000 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	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		西脇市高田井町字永長 5 2 番 1 1				②地積 (㎡)	2,136	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	工業 (60, 200)				
	1.5:1	店舗 S 1	県道沿いに店舗を中心に倉庫等も見られる路線商業地域	西13m県道、三方路	水道 ガス 下水	J R 西脇市 2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 0 m、南 30 m、北 170 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 50.0 m、奥行き 約 40.0 m、規模 2,000 ㎡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 3 m 県道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 2km	法令規制	工業 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	全国展開する店舗も集積する市内随一の商業地域で、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。テナント需要も安定しており、地価は安定的に推移していくものと予測する。									
	(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		+6.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 58,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 31,600 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	同一需給圏の範囲は西脇市を中心に、近隣の市町内に存する商業地域である。需要者は圏内の事業者のほか、全国展開する法人も認められる。交通量の多い幹線道路沿いに位置し、全国展開する知名度の高い店舗が多いため、事業用地に対する需要は安定的である。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情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	自己使用の店舗等が多く、また、大規模画地も多いため、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に規範性が劣る。従って、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない状況下にあるため、商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を勘案して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西脇 5-1					57,000					
(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	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 +1.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	小野 (県) 5-1					56,900					
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西脇市は人口は減少傾向。地場産業が低迷しており、事業用地に対する需要は立地条件により選別化が顕著である。						
	前年標準価格 56,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、交通量の多い繁華性の高い商業地域であるため、需要は安定的である。						
	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 +0.7 %	半年間 %								