基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	5,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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	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	小野市天神町字向山80番599				②地積 (㎡)	164	⑨法令上の規制等	「調区」(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						
	1:1.5	住宅LS2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	東5.5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 2.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅東方 2.3km	法令規制	「調区」(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小野市の郊外に位置する大規模住宅団地であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。一定の需要は認められ、地価は当面安定的に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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市及び隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時、小野市中心部及び隣接地域において住宅開発が進み当該地域の相対的地位の低下は否めないものの、価格水準に応じた一定の需要者が見受けられる状況にある。市場の中心価格帯は、土地は500～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快活性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められること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とおり決定した。											
(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	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 +10.0 環境 +12.0 行政 +20.0 その他 0.0
	小野 - 1		[100.5] 100	100 [100]	100 [147.8]	[101.0] 100	32,300					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +8.0 環境 -10.0 行政 +20.0 その他 0.0	
	三木（県） - 2	[100] 100	100 [103.0]	100 [119.0]	[101.0] 100	32,100						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 小野市の人口は微減傾向。取引件数は安定傾向。市街地の住宅に対する需要は堅調で、新規分譲地の売行きは好調。周辺部は弱い。							
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境を有する住宅地域に対する需要は概ね安定的に推移している。							
	前年標準価格 32,300 円/㎡		⑤個別的要因		[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		②変動率										
□代表標準地 □標準地		年間	0.0%	半年間	%							
標準地番号												
公示価格												

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	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県） - 2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 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	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	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	小野市丸山町字丸山ノ上 2 8 番 3 4				②地積 (㎡)	181	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 40 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 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5 m 市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北西方 840m	法令規制	1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域						
	⑤地域要因の将来予測	既に戸建住宅が建ち並んで熟成した住宅地域が形成されており、地域要因に特に目立った変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く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	台形方位	0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 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、小野市を中心に隣接各市内の市街化区域に広がる既存の住宅地域にわたる。需要者は小野市及び近隣市町内に地縁のある者が大半を占め、外部からの需要は少ない。住民の少子高齢化や圏外への転出等の影響を受けて、住宅への需要は低調な一方で、小規模開発や建替等による新規供給は続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で 7 5 0 万円程度、新築の建売住宅で 2, 8 0 0 万円前後となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 +5.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 小野 - 1	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [112.4]	[100] / 100	42,100		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 +5.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +3.0	環境 -14.0	行政 0.0	その他 0.0
	三木（県） - 2	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [90.4]	[100] / 100	41,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +3.0	環境 -14.0	行政 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		[一般的要因] 市内の住宅市場では販売総額が高止まりし、開発余地も減ってきていることから、需要の鈍先が市外の周辺各市へ向かいつつある。															
	前年標準価格	42,000 円/㎡		[地域要因]	熟成期を迎えた開発団地であり、建替等は少なく、一定の住環境が保たれており、特に大きな変化は見られない。															
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		標準地番号		-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
公示価格		円/㎡																		
②変動率	年間	0.0 %	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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Values include 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,800 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,500 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫
鑑定評価額	56,900,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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	65,000 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	小野市黒川町1719番				②地積 (㎡)	702	⑨法令上の規制等	2中専 (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						
	1:1	診療所 W2	低層の店舗や医院等が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄小野 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 40 m、南 65 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 27.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 700 ㎡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	12m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 1.5km	法令規制	2中専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は準幹線道路沿いに店舗や医院等が建ち並ぶ比較的新しい商業地域で、今後は残された少ない未利用地に店舗等が進出していくと予測され、地価は堅調に推移するものと予測される。										
(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	比準価格	82,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	53,600 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	同一需給圏は小野市を中心に、隣接又は近接各市内に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業者が中心で、立地によっては全国展開する法人からの需要も見受けられる。総額が高いため、借地されるケースが多く、実売買を伴う需要は低調であるが、全体的な経済の底打ち感から、圏内への新規進出が増えつつある。取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、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	当該地域は準幹線道路沿いの商業地域であり、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るとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、更に標準地との検討を踏まえ、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 +3.0 交通 +6.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	三木 5-1		[101.4] 100	100 [100]	100 [99.4]	[100] 100	80,600					
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 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 80,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の商業地域は主に日常生活に根ざした店舗等で構成されており、商況は安定しているものの、物価高や円安の影響を受けつつある。							
	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 小野 5-1 公示価格 80,700 円/㎡				[地域要因] 市内で最も繁華な路線の一つであり、交通量も多く、広域に展開する企業の進出も見受けられ、安定した需要が認められる。							
	②変動率 年間 +1.1% 半年間 +0.4%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 小野（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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, 47,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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, (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.