

(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 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	少子高齢化が深刻で、雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が濃く、住宅需要は停滞している。
	前年標準価格 4,560 円/㎡					〔地域要因〕	主に地縁的な需要で支えられる集落地域で、街路条件にもやや難があり、不動産に対する需要は先細り傾向を拭えない。
	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	-0.4 %	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
多可（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
多可（県） - 2	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	12,900 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	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		多可郡多可町中区岸上字柳寺 5 9 番 2				②地積 (㎡)		844	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) (60, 200)										
	1:1	住宅 W 2	農家住宅が連たんする農村住宅地域	西7m県道、北側道	水道 下水	J R 西脇市 12km		(その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 95 m、北 125 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 28.0 m、 奥行 約 29.0 m、		規模 800 ㎡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	7. 0 m県道	交通施設	J R 西脇市駅 12km	法令規制	(都) (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、古くからの農家集落地域として現状を維持するものと見込まれ、地価水準は下落傾向が継続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		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 12,900 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		同一需給圏は、概ね多可郡多可町及び近隣市町内の住宅地域。町中心部に比較的近い古くからの集落地域であり、需要者は主に多可町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。最近では少子高齢化の進展等を背景に宅地需要が一段と先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は一様でないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅関連の取引が支配的な旧来の集落地域であり、最寄駅からも遠く貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	多可 - 1	②時 点 修 正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	12,900	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 -6.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格		14,100 円／㎡	[99.7] 100	[100]	[100]	[108.6]	[100] 100										
(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	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	13,000	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 -5.0 交通 +13.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		12,800 円／㎡	[99.2] 100	[100]	[100]	[97.7]	[100] 100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。													
	■継続 □新規				[地域要因] 地縁的性格の強い需要で支えられている旧態色の濃い住宅地域であり、宅地需要は依然、先細り傾向を拭えない。													
	前年標準価格 13,100 円／㎡				[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																	
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		-		公示価格		円／㎡								
②変動率		年間	-1.5 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
多可（県） - 3	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	5,560,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 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 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		多可郡多可町八千代区中野間字下片瀬 8 3 1 番					②地積 (㎡)		585 ()	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 W 1	農家住宅のほか、事業所、農地等が見られる住宅地域	南 4.5m 町道	水道 下水	J R 西脇市 9.3km																					
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 10 m、南 30 m、北 30 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 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形																									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 9.3km		法令規制	都計外																	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を主とした住宅地域であり、今後も現況が維持されていくものと思料する。地方郊外の村落内に存し、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。																									
(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		9,500 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	同一需給圏は概ね多可町を中心とした村落地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ利益を目的とした取引は皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。																										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	多可 - 2	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [99.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	9,550	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 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	9,500 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	多可 (県) - 4	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [80.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	9,530	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 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	7,750 円/㎡																									
(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]		多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。																			
	前年標準価格 9,650 円/㎡					[地域要因]		地方郊外の村落地域で、市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みで推移している。																			
	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 -1.6 %	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
多可（県）－ 4 宅地-1

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
多可（県）－ 4	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	3,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,700 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 16 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		多可郡多可町加美区豊部字上貝 6 2 5 番 4				②地積 (㎡)	390 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W 1	中規模の農家住宅が散在する住宅地域	南西4m町道	水道 下水	J R 西脇市 20km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 110 m、南 80 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4. 0 m町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 20km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした住宅地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。地方郊外の集落内に存し、地価水準は軟調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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,700 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	同一需給圏は概ね多可町を中心とした集落地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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 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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,500 円／㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [122.9]	[100] 100	7,690					
(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／㎡	[_____] 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 7,750 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地方郊外の集落で、中心市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、軟調に推移している。						
					[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 %										

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
多可（県）－5	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	5,120,000 円		1㎡当たりの価格	6,050 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 16 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		多可郡多可町加美区西山字垣内 6 7 6 番				②地積 (㎡)	847 ()	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					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の農家住宅が散在する住宅地域	南西4m町道	水道 下水	J R 石生 20km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 27.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 850 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4. 0 m町道	交通施設	J R 石生駅西方 20km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした住宅地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。地方郊外の集落内に存し、地価水準は軟調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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,050 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	同一需給圏は概ね多可町を中心とした集落地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした価格	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 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 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
		多可 - 2	[99.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 156.5]	[100 / 100]	6,040					
(9) 指定基準地の検討	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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多可（県） - 4											
(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変動状況要因の		[一般的要因] 経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。							
	前年標準価格 6,100 円／㎡				[地域要因] 地方郊外の集落で、中心市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、軟調に推移している。							
	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				[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	株式会社土地システム研究所											
多可（県）－6		兵庫県	兵庫第 5 分科会		氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ											
鑑定評価額		4, 120, 000 円			1 ㎡当たりの価格			6, 150 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		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		多可郡多可町八千代区中村字仲ツイ 6 番 1 外						②地積 (㎡)		670 ()		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 2		農家住宅等が多い郊外の農村集落地域		東6m町道		水道 下水		J R 西脇市 16km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 70 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ整形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6. 0 m町道		交通施設 J R 西脇市駅北西方 16km		法令規制		対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅を主とした住宅地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。郊外の村落内に存し、地価は下落傾向が続くものと予測する。														
(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 6, 150 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		同一需給圏は概ね多可町を中心とした村落地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地および指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。															
(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 街路 -2.0	
	標準地番号 多可 -2													交通 0.0 交通 +2.0			
		公示価格 9, 500 円／㎡		[99.5] 100		100 [100]		100 [153.9]		[100] 100		6, 140		環境 0.0 環境 +54.0		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対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -4.0	
	多可（県） - 4													交通 0.0 交通 -1.0		環境 +32.0	
		前年指定基準地の価格 7, 750 円／㎡		[99.4] 100		100 [100]		100 [125.5]		[100] 100		6, 140		画地 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。										
	前年標準価格 6, 200 円／㎡						[地域要因] 地方郊外の村落地域で、市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みで推移している。										
	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大型店舗や専門量販店等への顧客流出が顕著で、町内の旧来の商店街等の商況は振るわず、商業用地に対する需要は低調。
	前年標準価格 円/㎡					[地域要因]	Aコープなどが周辺地域の生活上の便益を支えているが、他はほとんどが旧態依然としており、需要者も限定的で、繁華性は低い。
	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	%	半年間	%		

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						
多可（県） 9－1		兵庫県	兵庫第 5		氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗						
鑑定評価額		13,000,000 円			1㎡当たりの価格		10,000 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 6 月 16 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		多可郡多可町中區間字中原河 6 3 6 番 5 8				②地積 (㎡)	1,304 ()	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) (60,200)				
	1:4.5	工場	中小工場、事業所等からなる工業地域	南東16m町道、背面道	水道 下水	J R 西脇市 11km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 180 m、南 80 m、北 180 m			②標準的使用		中小工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 1,400 ㎡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 6 m町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 11km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		中小工場を主とした工場地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。地方郊外の工場地域に存し、地価水準は概ね安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 10,000 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		同一需給圏は概ね多可町を中心とした工場地域の圏域。需要者の中心はある程度の資本力を有する事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 丹波（県） 9－1		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	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 11,100 円／㎡		[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 110.9]	[100 / 100]	10,000					
(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] 経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。						
	前年標準価格 10,000 円／㎡					[地域要因] 地方郊外の工業地域で、地域要因に特に変動はなく、安定的に推移している。						
	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／㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								