

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
相生（県）－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	6, 260, 000 円		1 m ² 当たりの価格	45, 000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		相生市那波野 1 丁目 9 2 6 番 2 5 「那波野 1－1 2－2」				②地積 (㎡)		139 ()		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 低専 (50, 100) (その他)			
	1:1	住宅 W 2	中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		北5m市道	水道 下水	J R 相生 2. 3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 25 m、南 15 m、北 25 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 12.0 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 相生駅東 2. 3km		法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないので、今後も現状を維持するものと予測する。小学校に近く、平坦地であるため、一定程度の需要は見込まれる。										
(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		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 45,000 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、概ね相生市及びその周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者である一次取得者が中心となっており、圏外からの転入は少ない。既成住宅地域で小学校が比較的近く、中心部に比して割安感が認められる。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で 5 0 0 ～ 6 5 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 0 0 0 ～ 2, 5 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		一般住宅等を中心とした住宅地域で、敷地規模及び指定容積率が小さく経済合理的な収益物件の建築が困難なため収益価格の試算は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は周辺相場を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用して、標準地及び指定基準地との均衡に留意して、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 相生 - 6							交通 0.0	交通 -2.0				
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 23,900 円／㎡	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [52.0]	[100] 100	44,900	標準化補正	環境 0.0	環境 -48.0	その他 0.0			
								画地 +2.0	行政 0.0				
								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 指定基準地番号 相生 (県) - 4	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		
								交通 0.0	交通 -1.0	その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 29,000 円／㎡	[99.3] 100	100 [100]	100 [64.0]	[100] 100	45,000		環境 0.0	環境 -36.0				
								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 価格変動要因		[一般的要因] 景気は穏やかに回復している。自然豊かなまちであり、人口対策を積極的に行っているものの、人口減少と高齢化が目立つ。							
	前年標準価格 45,000 円／㎡					[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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 0.0 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				相生市向陽台 2 5 7 番 3 「向陽台 1 3 - 2 5」				②地積 (㎡)		190 ()		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 中専 (60, 200) (その他)				
	1:2		住宅 W 2		戸建住宅、アパートが見られる幹線背後の住宅地域		南西6.7m市道		水道 下水		J R 相生 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 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 10.0 m、		奥行 約 19.0 m、		規模 190 ㎡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 6.7 m市道		交通施設 J R 相生駅南東 1.5km		法令規制		1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅、アパートが見られる幹線背後の住宅地域熟成しており、今後も現状維持で推移するものと予測する。生活利便施設への接近性に優る選好性の高い地域であり、地価は底堅く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		67,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0					
		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、概ね相生市及びその周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者である一次取得者が中心となっており、圏外からの転入は少ない。市街地のほぼ中心部に位置して、住環境、利便性が良好な地域であるため選好性は高い。取引の中心となる価格帯は土地で 1, 3 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、アパートが見られる幹線背後の住宅地域であるが、敷地規模が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため収益還元法の適用は断念した。比準価格は不動産の市場性を反映する価格として実証性及び信頼性の高い価格である。よって比準価格を採用し、付近標準地並びに指定基準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(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 相生 - 5		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 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65,100 円／㎡		$\frac{[100.1]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[99.0]}$		$\frac{[101.0]}{100}$		66,500						
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 たつの (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 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 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 70,000 円／㎡		$\frac{[100.9]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[106.9]}$		$\frac{[101.0]}{100}$		66,700						
(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 67,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 景気は穏やかに回復している。自然豊かなまちであり、人口対策を積極的に行っているものの、人口減少と高齢化が目立つ。										
	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。										
							[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 %																

(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 29,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	全般的に少子高齢化、人口減少が進む中、需要の二極化が見られる。
	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 ☐ 基準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	団地内の高齢化が進み、需要は停滞している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-0.7 %	半年間	%			

(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]	景気は穏やかに回復している。背後人口の減少や商況等から需給はやや弱含み傾向にある。
	前年標準価格 56,500 円/m ²					[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	-0.2 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前	年の検討	③ 価格形成要因の	変動状況	[一般的要因]	全般的に少子高齢化、人口減少が進む中、需要の二極化が見られる。
				[地域要因]	地域内でのドラッグストア等の新規出店が飽和状態になり、近々では撤退する店舗も見られ始めた。
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		①-1対象基準地の検討			
		☒ 継続 ☐ 新規			
		前年標準価格	62,000 円/㎡		
		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 -0.2 %	半年間 %	