

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
市川（県） ー1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	6,440,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡

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 6 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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					②地積 (㎡)		429	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)					
	1.5:1	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南3m町道、西側道	水道 下水	J R 甘地 700m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 20 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 24.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 430 ㎡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	3 m町道	交通施設	J R 甘地駅北 700m	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域として成熟しており、今後も当面は現状で推移するものと思料する。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		15,000 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		同一需給圏は神崎郡及び姫路北部の市街化調整区域又は都市計画区域外を中心とする農家集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者ではほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。公法規制等もあり、需要者が地縁者や農業従事者に限定される傾向にあることから需要は弱い。集落地域にあっては取引自体が少なく、親族や知人間での取引も多いことから、需要の中心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		同町中心部付近に存する自用の住宅を中心とする集落地域で、賃貸市場が形成されておらず収益価格は試算しなかった。取引は散発的であるが、その目的は自用が殆どで、需要者の意思決定には周辺取引価格が指標となっていることから、比準価格はかかる需要者行動を反映しており、信頼性は高いと判断した。以上から本件では比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ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	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対象基準地の標準価格 (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 [100]	[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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -5.0 -26.0 0.0 0.0
	神河 (県) - 3												
(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 15,200 円／㎡			③ 変動要因の形成要因	[一般的要因] 地方都市内にあり、少子高齢化の傾向が強く、需要自体が限定的である上、需要者の選別眼はより厳しくなっている。								
	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／㎡				[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。								
	②変動率 年間 -1.3% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
市川（県） ー2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一
鑑定評価額	3,390,000 円		1㎡当たりの価格	7,400 円/㎡

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 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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				神崎郡市川町下瀬加字津久田 9 2 0 番 1				②地積 (㎡)		458	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)				
	台形 2.5:1	住宅 W 2		農家住宅等が散在する農村集落地域		北東5m町道		水道 下水	J R 甘地 4.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 40 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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	5 m町道		交通施設	J R 甘地駅東方 4.8km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅等が散在する農村集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、やや下落傾向で推移するものと思われる。											
(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		形状		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		7,400 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市川町及び近接市町の在来集落地域。需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者にほぼ限定され、外部からの転入者は少ない。当地域は農家住宅等が散在する山間の農村集落地域で、周辺に商業施設や公共施設が少なく、生活利便性は劣り、また人口減少率も大きく需要は弱い。取引が少なく、また規模も様々で中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		在来住宅を主とする農村集落地域で、適正な賃料水準の把握が困難なため収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格の標準とした価格	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対象基準地の標準価格 (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 [100]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 神河 (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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 +43.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 10,700 円/㎡		[99.1] 100		100 [100]	100 [143.0]	[100] 100	7,420						
(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 7,500 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。市川町の人口は減少傾向で推移しており、不動産取引市場も低調である。								
	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] 農家住宅等が散在する農村集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価はやや下落傾向である。								
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
市川（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
市川（県） - 3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎
鑑定評価額	3,370,000 円		1㎡当たりの価格	6,200 円/㎡

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 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1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					神崎郡市川町小畑字高所 8 5 8 番 1 外		②地積 (㎡)	543	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					
	1.2:1	住宅 W 2		農家住宅が点在する農村集落地域	東6m町道	水道	J R 甘地 4.5km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 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 22.0 m、規模 550 ㎡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	6 m 町道	交通施設	J R 甘地駅北東 4.5km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とし農地も残る住宅地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。地域は過疎化傾向にあり、地価水準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		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格				6,200 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		同一需給圏は市川町・神河町を中心に神崎郡北部の既成集落地域、用途的な類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域である。需要者の大半は地縁血縁のある関係者に限定され、一部別荘代わりに圏外からの転入者も見られる。若年者の流出に歯止めがかからず、市場は供給過剰の状態が恒常化しつつある。取引される画地規模はまちまちであり、かつ取引件数は少なく、さらに親戚・知人間での事情を含んだ取引も多く、中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、賃貸需要も乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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対象基準地の標準価格 (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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +1.0 +70.0 0.0 0.0
	神河（県） - 3													
		前年指定基準地の価格		[<u>99.1</u>] 100	100 [<u>100</u>]	100 [<u>168.3</u>]	[<u>100</u>] 100		6,300					
(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 前年標準価格 6,300 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向。住宅地需要は全体的に弱含み。新興住宅地域や区画整理地は需要は底堅く、旧集落地域は低迷が続く。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 成熟した農家集落地域であり、地域要因に変動は認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	-1.6 %		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 前年標準価格 40,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 幹線道路沿いの店舗用地等に対する需要は根強い、既存の近隣型商業地域等はやや脆弱、商業地の需要には偏りが見られる。	
	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] 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 -1.3 % 半年間 %						