

(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 28,300 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。	
	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] 中心市街地の周辺に位置する既成の住宅地域で、緩やかに推移している。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
加東（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
加東（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕
鑑定評価額	8,060,000 円		1㎡当たりの価格	40,700 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] 路線価又は倍率	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	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	加東市社字北上門 1 4 8 3 番 7 外					②地積 (㎡)	198	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)																		
	1:1	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域	南6.5m市道	水道 下水	J R 社町 4.3km																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 35 m、北 35 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 14.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位北 6.5 m市道	交通施設	J R 社町駅東 4.3km	法令規制	1 住居 (60,200)																
	⑤地域要因の将来予測	旧社町の市街地中心部に位置する一般住宅の中に店舗等も介在する利便性の高い住宅地域であり、住宅需要は底堅く地価は安定的に推移している。																							
(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 +3.0																	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,700 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	同一需給圏は概ね加東市及び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り、圏外からの転入者は少ない。喜田、上中、藤田地区等の区画整理済地区や新規分譲地と比較して既存の住宅地域に対する引き合いはやや弱い、旧社町の市街地に位置し生活利便性が高いことから、住宅ニーズが比較的安定して見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、土地で 8 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 万円～ 3, 0 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	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業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。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地と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	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 加東 - 3							交通 0.0	交通 -1.0		交通 -1.0														
(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	環境 0.0	環境 +25.0	行政 -3.0	行政 -3.0														
	前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [120.0]	[103.0] / 100	41,000		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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							その他 0.0																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							画地 +2.0	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	①-2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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		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	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														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		画地 +2.0	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							その他 0.0																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							画地 +2.0	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	①-2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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		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	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														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		画地 +2.0	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							その他 0.0																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							画地 +2.0	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	①-2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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		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	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														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		画地 +2.0	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							その他 0.0																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							画地 +2.0	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	①-2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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		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	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														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		画地 +2.0	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							その他 0.0																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(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	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	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0														
	前年標準価格 43,300 円/㎡							画地 +2.0	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	①-2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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0														
	標準地番号 -	[101.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.8]	[103.0] / 100	40,800		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	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														
	前年標準価格 40,500 円/㎡							交通 0.0	交通 +11.0		交通 +11.0														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	②時点修正	③																						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加東（県） 一3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	5,670,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 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 26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所在地及び地番並びに「住居表示」等		加東市下鴨川字長畑1 2 1 番				②地積 (㎡)		700	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	県道沿いに農家住宅が散在する農村地域	南西8m県道	水道 下水	J R 相野 11km		(その他) 県立公 (普通) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 105 m、南 105 m、北 110 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 22.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ整形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m県道	交通施設	J R 相野駅西方 11km	法令規制	都計外 県立公 (普通) 土砂災害警戒区域								
	⑤地域要因の将来予測		当市の縁辺部にあって、人口減少及び過疎化が見られて、令和7年には鴨川小学校が閉校している。現下では、需要を喚起するような要因も見られず、地価水準は、引き続き、下落傾向に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		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,100 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、おおむね加東市及び周辺市町の農家集落地域にわたる。需要者の中心は、郊外の農家集落地域であるため、圏内での需要でほぼ完結しており、圏外からの転入者は極めて少ない。当該地域は、農家住宅が散在する農村地域のため、新規の宅地供給はなく、現実的には建替え需要がほとんどである。なお、このような郊外の集落地域にあっては取引自体が乏しいうえ取引規模や動機も様々であるため中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、農家住宅が散在する郊外の集落地域で、収益物件が見られず、賃貸市場は成立していないものと判断されるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	加東 - 6	② 時点修正	[99.5 / 100]	③ 標準化補正	100 [98.0]	④ 地域要因の比較	100 [143.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	8,090	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 -4.0 交通 0.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 11,400 円/㎡																
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	加東 (県) - 6	② 時点修正	[99.2 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [144.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	8,120	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 0.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,800 円/㎡																
(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 8,200 円/㎡		③ 価変動形成要因の	[一般的要因]		加東市では、中心市街地及び分譲住宅地域等を中心に安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では依然として弱含みである。								
	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]		郊外の農家集落地域で、圏内での乏しい需要でほぼ完結しているとともに、今後も好転の見込に乏しい。								
	②変動率			年間 -1.2 %	半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 43,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。	
	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] 比較的新しい住宅が多い住宅地域で、住宅地分譲も進行しており堅調に推移している。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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						加東市吉井字カド262番9				②地積 (㎡)		370 ()		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) (その他)					
	1.5:1		住宅 W1		一般住宅の中に空地 等が見られる既成住宅 地域		北東7.5m市道		水道 下水		JR青野ヶ原 11km									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 40 m						②標準の使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡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		7.5m市道		交通 施設		JR青野ヶ原駅東 11km		法令 規制		(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		旧東条町に位置する既存集落地域であり、当地域に影響を与える地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、下落基調で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		ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 11,700 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		同一需給圏は概ね加東市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。市縁辺部の既存集落地域にあっては少子高齢化や若年層の流出により過疎化が進行し、需要者は婚姻等を契機とした世帯分離層や農業従事者が中心であり、不動産需要は総じて弱い。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引も多いことなどから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		貸家需要が無く、事業収支の観点からアパート等の収益物件の建設を想定することが非現実的であることから収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示代表標準地と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 した	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 加東 -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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 11,400 円/㎡		[99.6 / 100]		[100 / 98.0]		[100 / 98.0]		[100 / 100]		11,800			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		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]					その他						
(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 11,800 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討		[一般的要因]		利便性の高い市中心部の区画整理済地区や新興住宅地域での地価は上昇基調にあるが、縁辺部の既存集落地域においては下落基調である。											
	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]		既存集落地域では、需要者は地元在住の地縁・血縁者が大半であることから、不動産需要は弱く地価は下落基調で推移している。											
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 -0.8 % 半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加東（県） 一8	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 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 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		加東市天神 1 5 7 9 番				②地積 (㎡)		233	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)			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北西6m市道	水道 下水	J R 相野 11km		(その他) 地区計画等 (60, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 30 m、南 30 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 19.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 6 m市道	交通	J R 相野駅南西方 11km	法令	(都) (60, 150) 地区計画等	
		事項			路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、居住環境が良好な戸建住宅が建ち並びつつある区画整理済の住宅地域であり、今後にわたって熟成度の高まりが期待される。また、地価水準は微増傾向に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		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		23, 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、主として加東市内の住宅地域としつつも隣接市にまでわたる。需要者の中心は、地元で地縁性を有する者が多いものの、圏外からの転入者も散見される。当該地域は、戸建住宅等が建ち並びつつある住宅地域であり、隣接して小中一貫校が整備されたこともあって、需要は比較的に底堅い。なお、土地は5 0 0 万～6 0 0 万円程度が、新築住宅は2, 4 0 0 万～2, 6 0 0 万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を中心とする地域であるとともに、経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。									
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 加東 - 1							交通 0.0	交通 +3.0		
(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	環境 0.0	環境 +53.0		
	加東 (県) - 5							画地 0.0	行政 -3.0		
(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		③ 価変動要因の形成状況	[一般的要因]		加東市では、中心市街地及び分譲住宅地域等を中心に安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では依然として弱含みである。					
	■継続 ☐ 新規			[地域要因]		区画整理された住宅地域で、良好な居住環境を背景としての熟成度が高まりつつある。					
	前年標準価格 23, 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 +0.4 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前	年標準価格等の 前	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。
			前年標準価格 53,500 円/㎡	[地域要因] 中心市街地周辺に位置する商業地域で、近郊の郊外型大規模商業施設等の影響もあるが、緩やかに推移している。 [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 +0.4 % 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 54,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	商業地では一定規模以上の一団の画地は潜在需要が高く希少性もあるため、市場に出れば一般水準を上回る価格で取引されることが多い。
	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]	諸車の交通量も多く、背後の住宅需要にも下支えされ不動産需要は堅調である。
						[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	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加東（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	784,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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所在地番並びに「住居表示」等		加東市河高字黒石 3 5 5 番 2 0				②地積 (㎡)		32,660	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		工専 (60, 200)			
	不整形 1:1	工場	大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地	南東13m市道	水道 下水	J R 社町 1.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 150 m、南 320 m、北 320 m			②標準的使用		大規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 200.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 30,000 ㎡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	1 3 m市道	交通施設	J R 社町駅北西方 1.5km	法令規制	工専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業団地で、今後も現在の操業環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、工業地に対する堅調な需要を反映して上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因		不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 24,000 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、おおむね兵庫県内の圏域に位置する工業地域である。需要者の中心は、主として、全国規模で展開する製造業等の大手事業者となる。当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。ただし、大規模工業地の取引は個別性が強い傾向にあるため、需要の中心となる規模や価格帯は見出しにくい傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域においては、自用目的の取引が中心となっている。また、当該地域においては、賃貸市場が成熟しておらず、類似する賃貸事例等の収集が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地から検討した価格との均衡を得ている。									
(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 -3.0
	標準地番号 加西 9-1							交通 0.0	交通 -1.0		
(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	環境 0.0	環境 +35.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 +3.0		
(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 価変動要因の	[一般的要因]		加東市では、中心市街地及び分譲住宅地域等を中心に安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では依然として弱含みである。					
	前年標準価格 23,000 円／㎡			[地域要因]		当該地域は、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好な工業団地であり、堅調な需要が見込まれる。					
	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			[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 +4.3 %	半年間 %							