

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社陰山不動産鑑定
西脇（県） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里
鑑定評価額	3,950,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 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 7 月 1 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		西脇市水尾町字大門 7 0 4 番				②地積 (㎡)	(403)	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	「調区」(60, 200) (その他)											
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	東5m市道	水道 下水	J R 西脇市 5.8km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 55 m、南 100 m、北 130 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 17.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5. 0 m市道	交通施設	J R 西脇市駅西方 5.8km	法令規制	「調区」(60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと思料する。市街化調整区域に位置し、需要は弱く、地価は下落傾向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	台形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,800 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	同一需給圏の範囲は西脇市及び周辺市町の市街化調整区域に属する住宅地域である。需要者の中心は西脇市内居住者が大半で地縁を有する者に限定される傾向にあり、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。郊外の集落地域で利便性が劣り、人口減少及び高齢化が顕著で、需要は減退している。取引自体が少なく、取引される画地規模及び、事情等も様々で需要の中心となる価格帯は把握できない状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域で、市街地から遠く貸家に対する需要も乏しく、また、公法上の規制から賃貸住宅の想定は非現実的で、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	標準地番号	西脇 - 7	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 [115.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	9,750	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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,300 円／㎡																
(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	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [129.2]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	9,750	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 +11.0 環境 -1.0 行政 +20.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,700 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			③ 価格形成要因の変動状況			[一般的要因] 人口は減少。地場産業は低迷し、宅地需要は利便性や環境、災害の危険性により選別化されている。今後も物価高等が懸念される。											
	前年標準価格 9,900 円／㎡						[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、少子高齢化に加え、郊外に位置する旧来の住宅地域で選好性が劣り、需要は弱含みである。											
	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						[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 -1.0 %	半年間 %															

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					西脇市高田井町字上掛田 2 5 3 番 8 8		②地積 (㎡)	204	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			2 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		西6m市道、背面道		水道 ガス 下水	J R 西脇市 2. 6km			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 25 m、南 70 m、北 90 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 20.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位 m 市道 北 6	交通施設	J R 西脇市駅北 2. 6km		法令規制	2 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、当該地域の不動産市場に影響を与えるような積極的な要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。今後も地価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		方位 二方路		0. 0 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, 200 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		同一需給圏は概ね西脇市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。街路の連続性がやや劣る地縁性が見られる地域で、需要者は市内居住者を中心とし圏外からの転入者は少ない。過去に水害のあった河川沿いにあり工場にも近接するため、積極的な需要は期待できない地域で価格は下落傾向で推移している。取引自体が少数であるが中心価格帯は土地は2 0 0 ㎡程度で4 0 0 万円～5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2, 3 0 0 万円～2, 8 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		中規模住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 西脇 - 3										交通 0.0	交通 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	地域要因	街路 0.0
	加東 (県) - 5										交通 0.0	交通 +10.0		
(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 変動形成要因の		[一般的要因]		個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。							
	前年標準価格 24, 400 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 -				[地域要因]		周辺人口の減少が続く中、需要者は地縁者にほぼ限定される。街路の連続性に劣る上に水害の影響も残り価格水準は下落基調が継続。							
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 -0.8 %	半年間 %											

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,100 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/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。
			[地域要因] 周辺人口の減少が続く中、需要者は地縁者が中心となる。県道背後の幅員が狭い既成住宅地で価格水準は緩やかな下落基調が継続。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %		

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		西脇市中畑町字滝ノカタ426番3外				②地積(㎡)	328	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W2	農家住宅が見られる農地の多い住宅地域	北西10.7m県道、南西側道	水道下水	J R日本へそ公園4.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 115m、南 120m、北 60m			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 24.0 m、規模 340 m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	10.7m 県道	交通施設	J R日本へそ公園駅北東4.3km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は市中心部から離れた農家集落地域であり、少子高齢化や農業の後継者不足が顕著な実情から新規の宅地需要は見込めず、当面はほぼ現状を維持して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	角地		+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,250 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	同一需給圏を概ね西脇市及び周辺市町内の農家住宅を中心とする住宅地域等と判定した。主な需要者は血縁・地縁性を有する地元居住者等が多く、圏外からの転入者は極めて少ない。近隣地域等では農業の後継者問題、少子高齢化等の影響もあり、宅地需要は低調に推移している。取引には個別の事情を含む場合もあり、取引される画地規模も様々であることから、需要の中心価格帯を一様に指摘することは難しい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由により収益還元法は非適用とした。同種の不動産に係る取引市場においては、宅地の取引自体が少なく、その大半は地縁的選好性等に基づく自己居住目的のものである。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いがたいが、市場参加者との適合性の観点からは、現実の取引価格に基礎置く比準価格には説得力を認めることができる。以上より、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通り決定した。												
(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	-5.0
	標準地番号							交通	0.0	交通		-2.0	
	公示価格	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.4]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	8,250		環境	0.0	環境		+24.0	
	9,450 円/㎡							画地	0.0	行政		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	-6.0
	西脇(県) -6							交通	0.0	交通		+10.0	
	前年指定基準地の価格	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[155.1]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	8,200		環境	0.0	環境		+50.0	
	12,700 円/㎡							画地	0.0	行政		0.0	
(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 8,300円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口は減少、高齢化率は上昇傾向が継続。取引価格は一部を除き若干の下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。								
	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] 当地域に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は認められないが、宅地需要の低迷により地価は若干の下落傾向で推移している。								
	②変動率 年間 -0.6% 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 8 日 提出
西脇（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
西脇（県） - 5	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	3, 940, 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1. 1 倍
(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	
(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		西脇市黒田庄町黒田字南ノ内3 6 0 番 3				②地積 (㎡)	486	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	中規模の農村住宅が多い既成住宅地域	北4.5m市道	水道 下水	J R 本黒田 600m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 150 m、南 50 m、北 80 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 28.0 m、規模 500 ㎡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	4.5 m 市道	交通施設	J R 本黒田駅南東 600m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		地域環境に大きな変動要因はなく当面は現状を維持するものと予測する。空き家も散見され閉塞感から地縁者による需要が中心で地価は緩やかな下落が継続している。									
(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		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、西脇市及び隣接市町の集落地域を範囲とする。主な需要者は地縁性のある市内居住者で、圏外からの転入者は極めて少ない。街路条件が劣り地縁者以外の通行はほとんど見られず、少子高齢化による人口減少が顕著で生活利便性も劣る地域である。周辺は空地や空き家も散見され積極的な需要は見られない。取引自体が少なく、個別事情や画地規模等も様々で需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 -11.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多可 -2 公示価格 9,450 円/㎡	[99.8 / 100]	100 / [100]	100 / [115.7]	[100 / 100]	8,150		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西脇（県） - 6 前年指定基準地の価格 12,700 円/㎡	[99.2 / 100]	100 / [100]	100 / [156.0]	[100 / 100]	8,080		その他 0.0				
(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 8,150 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。							
	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/㎡				[地域要因] 市郊外の集落地域にあり、少子高齢化や離農者の増加が顕著である。需要者は地縁者にほぼ限定され価格水準は緩やかな下落基調が継続。							
					[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 %											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	さくら不動産評価											
西脇（県） - 6		兵庫県	兵庫第5分科会		氏名	不動産鑑定士 田中君憲											
鑑定評価額		2,910,000 円			1㎡当たりの価格		12,600 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率		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			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		西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7					②地積 (㎡)		231 ()		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 W2		農家住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域		南4.3m県道		水道 下水		J R 黒田庄 530m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 120m、西 90m、南 65m、北 60m					②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡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 4.3m 県道		交通施設 J R 黒田庄駅北東 530m		法令規制		都計外				
	⑤地域要因の将来予測		西脇市中心部北西の旧来からの住宅地域に存し、特段の地域要因の変動は見受けられず、ここ当分の間はほぼ現状を維持し、人口減少や少子高齢化と相俟って地価は若干の下落傾向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 12,600 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		同一需給圏を概ね西脇市及び周辺市町内の農家住宅を主体とする住宅地域等と判定した。主な需要者は市内の居住者、地縁者等が大半を占めるが、一部で周辺市町からの流入もみられる。対象基準地は集落的色彩の残る住宅地域に存し、地縁的選好性等に基づく需要の偏りにより需給は低調であり、地価も下落傾向を継続している。取引件数が少なく、画地規模等もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯を一樣に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		周辺地域等を含め共同住宅等の賃貸物件は殆ど見られず、同種の不動産に係る賃貸市場は成熟していないため収益還元法は適用することが出来なかった。同一需給圏内では自用目的の取引が大半を占め、取引価格の水準が指標となり、意思決定される傾向にあることから、同様の取引事例を採用して求められた比準価格は説得力を有すると判断した。従って本件では、比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西脇 - 8		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 -1.0 交通 -8.0 環境 +62.0 画地 0.0 行政 -20.0 その他 0.0	
	公示価格 14,900 円/㎡		[99.6] 100		100 [100]		100 [118.0]		[100] 100		12,600			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			
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(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]		総人口は減少、高齢化率は上昇傾向が継続。取引価格は一部を除き若干の下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。							
	前年標準価格 12,700 円/㎡							[地域要因]		特筆すべき地域要因の変動は認められないが、地縁性等に基づく需要の減退により、地価は若干の下落傾向で推移している。							
	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 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 -0.8% 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
西脇（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さくら不動産評価
西脇（県） 5－1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中君憲

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 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 8 年 1 月]	37,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		西脇市上野字東谷 8 3 番 1				②地積 (㎡)	329	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)				
	1:1.5	店舗 W 2	低層の店舗のほか共同住宅も見られる商業地域	南12m市道	水道 ガス 下水	J R 新西脇 1.6km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 2 m 市道	交通施設	J R 新西脇駅北東 1.6km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層の店舗のほか共同住宅も見られる商業地域であり、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。自動車交通量の減少等により需要はやや弱い。									
(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 46,600 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 25,200 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	同一需給圏を概ね西脇市を中心に周辺市町内の商業地域等と判定した。需要者は地縁性等を有する個人、法人の地元中小事業者が中心で、資金力があり全国展開している企業の進出は少ない。人口減少、少子高齢化や地場産業の低迷等の影響により、類似の商業地への需要は堅調とはいえない。商業地は土地取引自体が少ないうえ、取引には個別的な事情が在している場合もあり、また画地規模も様々で、市場での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	比準価格は代替性を有する取引事例を採用して求めた、市場実態を反映した実証的な価格であり、その規範性は高い。一方収益価格は、基準地の最有効使用に基づく想定純収益から求めたもので理論的ではあるが、流動的要素を含むため、その規範性がやや劣ることは否定できない。従って本件では、規範性が高いと判断した比準価格を重視し、検証手段となり得る収益価格を比較考量して、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 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 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西脇 5-1					46,000					
(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 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 +80.0 行政 0.0 その他 0.0
	小野（県） 5- 1					45,500					
(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]	総人口は減少、高齢化率は上昇傾向が継続。取引価格は一部を除き若干の下落ないし横這い傾向、取引件数は概ね横ばい傾向である。					
	前年標準価格 46,000 円／㎡				[地域要因]	当地域に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は見られないが、需要が堅調とはいえないことから地価は若干弱含んで推移している。					
	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 -0.2 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等がこの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は減少。地場産業は低迷し、旧来の商店街等は衰退し、事業用地の需要は選別化されている。今後も物価高等が懸念される。
	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 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特に変動はなく、交通量の多い繁華性の高い商業地域であるため、需要は安定的である。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。