

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
小野（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県） - 1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫
鑑定評価額	5,300,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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 7 月 3 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		小野市天神町字向山 8 0 番 5 9 9				②地積 (㎡)	(164)	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)				
	1:1.5	住宅 L S 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	東5.5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡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 北 5.5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅東方 2.3km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅が建ち並んだ熟成した住宅団地で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く推移するものと予測される。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 32,300 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	同一需給圏は小野市を中心に、隣接する各市内に形成された住宅地域である。需要者は圏内に地縁を有する者が中心で、地元需要が多くを占める。住民の少子高齢化や圏外への転出、建築資材や人件費の高止まり等の影響から、既存住宅の流通量が増え始め、新築住宅への需要はやや低調になりつつある。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で500万円前後、新築の建売住宅で2,300万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が十分に形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 +10.0 環境 +23.0 画地 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小野 - 1 公示価格 47,500 円／㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [148.8]	[101.0] 100	32,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 三木 (県) - 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +8.0 環境 -2.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,000 円／㎡	[100] 100	100 [103.0]	100 [118.8]	[101.0] 100	32,200					
(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] 市内の住宅市場では販売総額が高止まりし、開発余地も減ってきていることから、需要の鈍先が周辺各市へと向かう傾向にある。							
	前年標準価格 32,300 円／㎡			[地域要因] 旧来からの地縁性に縛られることが少ない住宅団地で、中心市街地と比べ、地価が相対的に低位であることから、底堅い需要が見られる。							
	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			[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 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
小野（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 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 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					小野市丸山町字丸山ノ上28番34		②地積(㎡)		181	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) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西5.5m市道		水道 下水	神戸電鉄小野 840m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10 m、南 40 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 15.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ台形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5.5m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北西方 840m	法令規制	1 住居(60, 200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと予測する。小野市中心部に近く、一定の住環境及び利便性が確保された住宅地域で、地価は今後も安定的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		台形方位	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		42,000 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		同一需給圏は神戸電鉄栗生線沿線を中心とする小野市、及び隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時、当該地域周囲において新規の住宅開発が進み相対的地位の低下が認められるものの、一定の住環境等が確保された地域であるため価格に応じた需要は認められる。市場の中心価格帯は、土地は700～800万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地は戸建住宅地域内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められること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 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 小野 - 1 公示価格 47,500 円/㎡		[100.5] 100		100 [100]	100 [113.4]	[100] 100	42,100					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	三木(県) - 2 前年指定基準地の価格 39,000 円/㎡		[100] 100		100 [103.0]	100 [90.4]	[100] 100	41,900					
(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]		小野市の人口は微減傾向。取引件数は減少傾向。市街地の住宅地に対する需要は堅調であるが、周辺部は総じて弱い。			
	前年標準価格 42,000 円/㎡							[地域要因]		地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境、利便性を備えた住宅地域で需要は概ね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							[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所在地番並びに「住居表示」等		小野市王子町1 2 7 4 番				②地積 (㎡)		194 ()		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)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 1. 5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 40 m、北 45 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 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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北西方 1. 5km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅地域で、今後は残された少ない未利用地に、徐々に新規の住宅が建ち並んでいくと予測され、地価は堅調に推移するものと予測される。										
(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 68,300 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	同一需給圏は小野市を中心に、隣接各市内に比較的新しい時期に形成された住宅地域にわたる。需要者は圏内に地縁のある者が中心であるが、圏外からの需要も見込める。住民の少子高齢化や圏外への転出、建築資材や人件費の高止まり等の影響から、既存住宅の流通量が増え始め、新築住宅への需要はやや低調になりつつある。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で1, 300万円程度、新築の建売住宅で3, 500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が多く建ち並び、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸に加え、賃貸用共同住宅が散見される程度であり、賃貸市場が十分には形成されていない状況にある。また、当該地域における取引は、居住の快適性を重視した自己使用目的が殆どである。以上から、このような市場の特性に応じ、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 0.0	街路 0.0	
	標準地番号 小野 - 2							標準化補正	交通 0.0	交通 +4.0		
(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	環境 0.0	環境 +1.0	環境 -49.0	
	三木 (県) - 2							標準化補正	画地 +3.0	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	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	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年標準価格 66,800 円/㎡							標準化補正	その他 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	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	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	標準地番号 -							標準化補正	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %									
	③価格形成要因	[一般的要因] 市内の住宅市場では販売総額が高止まりし、開発余地も減っていることから、需要の鈍化が周辺各市へと向かう傾向にある。 [地域要因] 旧来からの地縁性に縛られることが少なく、選好性の高い区画整然とした戸建住宅地域で、地価は上昇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。										

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					小野市小田町字若宮ノ東6 4 0 番 1			②地積 (㎡)		359 ()	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 2		農家住宅の多い古くからの住宅地域		南4. 3m市道、東側道		水道 下水	神戸電鉄小野 9. 3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 200 m、南 80 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 19. 0 m、奥行 約 19. 0 m、規模 350 ㎡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	4. 3 m市道		交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 9. 3km		法令規制	都計外		
		⑤地域要因の将来予測		市街地や鉄道駅からも離れた既存集落地域で、取引件数は少なく、地域要因に特に目立った変化はない。今後も現状を維持しつつ、地価は下落傾向で推移するものと予測される。										
(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		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		13, 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、小野市内の集落地域を主として周辺市の集落地域に及ぶ。需要者の中心は地元に地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。農家住宅が多い既存住宅地域で新規の住宅開発は無く、建て替え需要が中心となり、ここ数年不動産の動きは少ない。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地は総額で概ね4 0 0 ～6 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		自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は中心部から離れた既存集落地域で、一般向け賃貸住宅は皆無であるため収益価格を求めることはできなかった。従って取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお代表標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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 0. 0	地域要因	街路 +6. 0		
	小野 - 5						13, 400		交通 0. 0	交通 +2. 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +5. 0		
	加東 (県) - 6						13, 400		交通 0. 0	交通 -1. 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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 小野市の人口は微減傾向。取引件数は減少傾向。市街地の住宅地に対する需要は堅調であるが、周辺部は総じて弱い。										
	■継続 □新規			[地域要因] 中心部からも離れた既存の集落地域であり、需要を喚起するような変動要因は見られず、地価は下落傾向で推移している。										
	前年標準価格 13, 500 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													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	□代表標準地 □標準地		③ 価格形成要因の											
	標準地番号 -													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	公示価格 円／㎡		③ 価格形成要因の											
	②変動率													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	年間	-0. 7 %	半年間											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					小野市黒川町 1 7 1 9 番		②地積 (㎡)		702	③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 中専 (60, 200)					
	1:1	診療所 W 2		低層の店舗や医院等が建ち並ぶ商業地域		西12m市道		水道 ガス 下水		神戸電鉄小野 1. 5km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 40 m、南 65 m、北 50 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 27.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 700 ㎡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 1 2 m市道		交通施設 神戸電鉄小野駅北東方 1. 5km		法令規制 2 中専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は準幹線道路沿いに店舗や医院等が建ち並ぶ比較的新しい商業地域で、周辺では新たな市街地開発事業の動きも見られ、その期待感からも、地価は引き続き堅調に推移するものと予測される。														
(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		83, 800 円／㎡											
		収益還元法		収益価格		54, 700 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		同一需給圏は小野市を中心に、隣接又は近接各市町内に形成された路線商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業者が中心で、立地によっては広域展開する法人からの需要も見受けられる。総額が高いため、実売買を伴う需要は弱いものの、事業用定期借地を活用した出店が見られようになってきている。このような市場環境のため、取引自体は少なく、散見される取引も規模や事情等が様々であり、売買の中心価格帯を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		当該地域は準幹線道路沿いの商業地域であり、貸店舗等も見られるが、自用が大半を占めるため、賃貸市場が十分に成熟しておらず、明確な賃料水準の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、更に標準地との検討を踏まえ、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 +6.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 三木 5-1 公示価格 80, 800 円／㎡		[101. 2] 100		100 [100]		100 [99. 4]		[100] 100		82, 300						
(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				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 既存テナントの退去や移転は少なく、商況は安定しているものの、物価高や金利上昇等により、顧客の消費動向に変化の兆しが見られる。										
	前年標準価格 81, 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						[地域要因] 市内で最も繁華な路線の一つであり、交通量も多く、至近では市街地開発事業の機運も高まり、安定した需要が認められる。										
	☒ 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 小野 5- 1																
	公示価格 81, 500 円／㎡																
	②変動率	年間 +1. 2 %	半年間 +0. 6 %														

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
小野（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） 5－2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	60,600 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 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		小野市神明町字西畑ケ2 1 3 番6				②地積 (㎡)	125	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	商業 (80, 400)				
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2	中低層店舗、事務所、併用住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	西12.5m市道、背面道	水道 下水	神戸電鉄小野 80m	(その他) (90, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 125 ㎡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. 5 m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北方 80m	法令規制	商業 (80, 400)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は古くからの駅前商業地域であるが、顧客流出により商業性は低下傾向である。一方で良好な立地性より、駅利用者、周辺住民等を対象とした一定の出店需要は認められ、地価は安定的に推移すると予測する。									
(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	二方路			+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61, 200 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	39, 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	同一需給圏は小野市及び隣接市に形成された商業地域一円である。需要者は、圏域内に地縁性を持つ事業者のほか、併用住宅利用目的の個人等も見られる。古くからの駅前商業地域であるが、周囲の大型店舗等との競合で商業性は低下傾向であるものの、駅利用者、周辺住民等を対象とした多様な出店需要が認められ、近隣商業地域として安定的である。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが、近時は低層建物を中心で、中層ビル等のテナント付けは苦戦しており、土地価格に見合う収益性は見出しにくい。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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とおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 三木 5-1							交通 0.0	交通 -8.0		
(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 +67.0		
	公示価格 80, 800 円／㎡	[101. 1] 100	100 [100]	100 [136. 1]	[101. 0] 100	60, 600		画地 0.0	行政 -14.0		
	① 指定基準地番号 小野 (県) 5- 1							行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 81, 000 円／㎡	[101. 2] 100	100 [100]	100 [136. 8]	[101. 0] 100	60, 500		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 変動状況形成要因の	[一般的要因]	近時の経済情勢の下、個人消費等は持ち直し傾向にあり、市内中心部の幹線道路沿いを中心とした商業地域の需要は安定している。						
	前年標準価格 60, 000 円／㎡			[地域要因]	地域要因に特別な変動は見られない。周囲の集客力の高い商業地域に比し商業性は低下しているが、需要は多様化している。						
	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 +1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県） 5－3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和
鑑定評価額	33,400,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 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 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		小野市浄谷町字イロハ2945番1				②地積(㎡)		902	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	店舗 S 1	各種店舗が見られる国道沿いの路線商業地域	西37m国道、北側道	水道 下水	神戸電鉄小野 2.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 170 m、北 20 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、		奥行 約 40.0 m、		規模 1,000 ㎡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	37 m国道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 2.6km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	各種店舗が見られる国道沿いの路線商業地域で、東播磨道の開通も含め車の通行量は安定している。立地性は良好で一定の出店需要が認められることより地価は当面安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0 台形 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		37,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0 台形 -2.0			
	収益還元法	収益価格		19,800 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	同一需給圏は小野市内の商業地域を主として、周辺市の商業地域に及ぶ。需要者は圏域内の事業者のほか、店舗の広域展開を図る法人等である。主として山陽自動車道、東播磨道方面から中国自動車道方面を結ぶ国道沿いに位置し、車の通行量は多いため店舗用地に対する需要は賃貸も含め安定的で、近時の地価は安定している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、収益性のある物件は少なく、また店舗ごとの個性も認められるため収益価格の信頼性は劣る。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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とおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三木 5-2	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 -5.0 交通 -3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 37,400 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [102.3]	[100.9] 100	36,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 加西(県) 5-2	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 -5.0 交通 0.0 環境 -40.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 21,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [57.0]	[100.9] 100	37,200					
(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 円/㎡			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 近時の経済情勢の下、個人消費等は持ち直し傾向にあり、市内中心部の幹線道路沿いを中心とした商業地域の需要は安定している。						
	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] 沿道集積区域の指定を受け、集客力のある店舗が立地する地域。東播磨道の開通もあり、路線商業地域としての熟成が期待される。						
					[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 %								