

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
養父（県）－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
養父（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	5,850,000 円		1㎡当たりの価格	16,800 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	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		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		養父市八鹿町八鹿字大森2 8 3 番1 外				②地積 (㎡)		348	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) (70, 200)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東5m市道、南側道	水道 下水	J R 八鹿 590m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 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 18.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 360 ㎡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 5 m 市道	交通施設	J R 八鹿駅南西 590m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い住宅地域である。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見込まれるが、周辺街路への連続性等から選好性はやや劣り、当面の地価は下落基調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		方位角地		+1.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,800 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	同一需給圏は、養父市及びその周辺市町の住宅地域をと判断した。需要者は地縁や血縁を有する圏内の居住者が中心となる。圏外からの流入は少ない。地方経済の低迷や人口減少、高齢化等から需要は総じて弱含みである。また、既成住宅地域で街並みが古いことから、新興住宅地域に比して選好性が劣り、地価は引き続き下落基調で推移している。取引は個別性が強く、取引規模や価格等もまちまちであるため需要の中心価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、貸家需要が無く、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。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	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 0.0	街路 0.0
	標準地番号 養父 - 1							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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +41.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	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	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因]		景気は穏やかに回復しているものの、依然として人口減少と高齢化が加速しており、当市の需給は弱含み基調である。				
	前年標準価格 17,100 円／㎡				[地域要因]		地域要因に特段変動はない。				
	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 -1.8 %		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
養父（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定綜合事務所
養父（県）－2	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人
鑑定評価額	4,700,000 円		1㎡当たりの価格	29,200 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 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		養父市広谷字二反ヲサ 1 9 3 番 2 2				②地積 (㎡)	161 ()	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				
	1.5:1	住宅 W 2	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道 下水	J R 養父 4.6km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 70 m、北 60 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 15.0 m、 奥行 約 11.0 m、 規模 170 ㎡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 m市道	交通施設	J R 養父駅西方 4.6km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	旧養父町の中心部に位置する比較的新しい住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、今後も現況類似の状況で推移するものと予測するが、人口減少等を反映して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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 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	同一需給圏は概ね養父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、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、人口減少や少子高齢化が顕著で、衰退傾向で推移している地域情勢を反映して、住宅地需要は全般的に弱含みであるものの、旧八鹿町や旧養父町の中心部界限では新規の住宅地供給も散見される等、一定の需要が見込まれる。当該地域の需要の中心価格帯は、土地で500万円前後と推測される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	民間の賃貸住宅が見出せず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準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。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも十分留意の上、比準価格を以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 養父 - 1	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 -2.0 交通 +1.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 22,700 円／㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [79.2]	[102.0] 100	29,100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 養父（県） - 1	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 -44.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 17,100 円／㎡	[98.2] 100	100 [103.0]	100 [56.5]	[102.0] 100	29,400					
(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 29,400 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を大幅に上回り、高水準で推移しており、有効需要は減少している。						
	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] 特に大きな変動要因は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.7 %	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	K E N総合鑑定
養父（県） - 3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 今川 健

鑑定評価額	1, 310, 000 円	1 m ² 当たりの価格	5, 150 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 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 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		養父市大屋町加保字谷口 4 7 1 番				②地積 (㎡)	(255)	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	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が建ち並んでいる住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	J R 八鹿 16km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 30 m、南 60 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 25.0 m、規模 250 ㎡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 八鹿駅南西 16km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が建ち並んでいる住宅地域である。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見込まれる。需給が少なく市場は滞留しており、地価水準は引き続き弱含みで推移すると予測する。									
(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	5, 150 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、養父市及びその周辺市町のうち郊外部の住宅地域の圏域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの流入はほとんど見られない地域である。農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、市場参加者が隣接近隣所有者や地縁者にはほぼ限定されるため、需要は弱含みで推移している。当該地域において取引が少なく、また、個別性も強い										
(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、一般住宅が建ち並んでいる住宅地域であり、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込め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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +3.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 - 9	公示価格 8, 700 円／㎡	[99. 4] 100	100 [103. 0]	100 [163. 9]	[100] 100		5, 120			
(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
	-										
(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 価格変動要因の	[一般的要因] 景気は穏やかに回復しているものの、依然として人口減少と高齢化が加速しており、当市の需給は弱含み基調である。						
	前年標準価格 5, 250 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 -1. 9 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					養父市八鹿町八鹿字猿山1 1 9 1 番 2					②地積 (㎡)		170 ()		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) (70, 200) (その他)						
	1:1		住宅 L S 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南5m市道、背面道		水道 下水		J R 八鹿 2. 4km									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 30 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡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 5 m市道		交通施設		J R 八鹿駅西方 2. 4km		法令規制 (都) (70, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。少子高齢化や地域人口の減少が進行しており、地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。																	
(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 +3.0 二方路 0.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		31, 300 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		同一需給圏は養父市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は養父市及び周辺市町の居住者が多く、圏外からの転入者は少ない。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、少子高齢化や人口減少等の影響もあり、当該地域における需給関係はやや弱含みである。土地取引は少ないものの、需要の中心価格帯は土地で概ね5 0 0 万円程度となっている。																		
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準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、比準価格を標準に、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 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 -6.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 養父 - 1		公示価格 22, 700 円／㎡		[99. 5] 100		100 [100]		100 [74. 3]		[103. 0] 100			31, 300						
(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 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 0.0 交通 -4. 0 環境 -44. 0 行政 0.0 その他 0.0	
	養父 (県) - 1		前年指定基準地の価格 17, 100 円／㎡		[98. 2] 100		100 [103. 0]		100 [53. 8]		[103. 0] 100			31, 200						
(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				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 高齢化や人口減少等を背景に、市内住宅地の地価は下落傾向が継続している。													
	前年標準価格 31, 400 円／㎡						[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要は弱含みで推移している。													
	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. 3 %	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
養父（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
養父（県） - 5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎
鑑定評価額	2, 200, 000 円		1 ㎡当たりの価格	7, 550 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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		養父市浅野字沢田 1 5 6 番 1				②地積 (㎡)	(291)	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											
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅や一般住宅が見られる集落地域	北東9m市道、北西側道	水道 下水	J R 養父 7.3km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 160 m、南 40 m、北 120 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 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	9 m市道	交通施設	J R 養父駅西方 7.3km	法令規制	都計外									
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅が見られる集落地域にて、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。少子高齢化や地域人口の減少が進行しており、地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。																
(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	+3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,550 円／㎡				台形	-2.0										
	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	同一需給圏は養父市及び周辺市町における住宅地域である。需要者は地縁者が多く、圏外からの転入者はほとんど見られない。農家住宅が多くみられる集落地域で、当該地域における宅地需要は弱含みである。当該地域において取引が少なく、また、個別性も強いため、需要の中心価格帯を見出し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅や一般住宅が見られる集落地域であり、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準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、比準価格を標準に、代表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	①代表標準地 標準地番号	養父 - 2	②時点修正	[99.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [145.4]	⑤個別的要因の比較	[100.9] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	7,530	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 -8.0 交通 +4.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	10,900 円／㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養父 (県) - 3	②時点修正	[98.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [68.7]	⑤個別的要因の比較	[100.9] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	7,560		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 -1.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	5,250 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 7,600 円／㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		高齢化や人口減少等を背景に、市内住宅地の地価は下落傾向が継続している。							
	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 -				[地域要因]		特に大きな変動要因は見られない。市中心部から離れた集落地域で、需要は弱含みである。							
	②変動率		年間	-0.7 %	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	公示価格		円／㎡															

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市八鹿町八鹿字馬場1 8 0 8 番5 外				②地積 (㎡)	273	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) (70, 200)		
	台形 1:2.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、住宅等が 建ち並ぶ商店街	南西6m県道、背面道	水道 下水	J R 八鹿 1.7km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 60 m			②標準の使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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県道	交通施設	J R 八鹿駅南西方 1.7km	法令規制	(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。従来からの商業地域で、商圏人口の減少が進行しており地価水準は弱含みで推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		31,700 円／㎡			台形	-2.0		
	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	同一需給圏は養父市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。需要者は圏内の個人事業者や中小事業者等で、圏外からの需要はほとんどない。幹線道路沿いの店舗や大規模店舗等に圧され、集客力は減退している。当該地域において土地取引は少なく、個別的事情にも左右されるため、需要の中心価格帯は把握し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商店街であり、繁華性に乏しく、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準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、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 標準 とし た 価格 を	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
	養父 5-1							交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	公示価格	[99.6] 100	100 [100]	100 [117.8]	[100] 100	31,600	環境 0.0	環境 +10.0		
	37,400 円／㎡						画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か 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	行政 0.0	地域 要因	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 か の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,900 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 高齢化や人口減少等を背景に、市内の商業は衰退傾向にあり地価は下落傾向が継続している。					
	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] 特に大きな変動要因は見られない。商業地としての繁華性は低く需要は弱含みである。					
	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
養父（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
養父（県） 5－2	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人
鑑定評価額	4,070,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 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					養父市関宮字桜ヶ坪 3 7 4 番 5		②地積 (㎡)		221 ()	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	店舗兼住宅 W 2		店舗、事務所、住宅等が混在する国道沿道の商業地域		南東13.5m国道、北東側道		水道 下水	J R 八鹿 15km			(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m					②標準的使用					低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		13.5m国道		交通施設		J R 八鹿駅西方 15km		法令規制		都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		旧関宮町の中心商業地域であり、市の拠点再整備事業もあり、当面は現状を維持すると予測するが、背後人口の減少等から地域経済情勢は低迷しており、地価は弱含みで推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 18,400 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		同一需給圏は概ね養父市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域で、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては、背後人口の減少や消費行動範囲の変化による地域内消費の縮小等を背景に需要は弱含みであり、旧町中心部においても店舗の閉鎖が多く、需要は低調である。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、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		賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準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。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも十分留意の上、比準価格を以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		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 豊岡 5-4									交通 0.0	交通 -2.0							
		公示価格 26,500 円／㎡		[99.1] 100		[100]	[100]	[103.0] 100		環境 0.0	環境 +53.0							
										画地 0.0	行政 0.0							
										行政 0.0	その他 0.0							
										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	地域要因	街路 -4.0					
	養父（県） 5-1									交通 0.0	交通 +8.0							
		前年指定基準地の価格 31,900 円／㎡		[99.4] 100		[100]	[100]	[103.0] 100		環境 0.0	環境 +71.0							
										画地 0.0	行政 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					前年標準価格 18,500 円／㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を大幅に上回り、高水準で推移しており、地域経済は低迷している。								
	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									[地域要因] 特に大きな変動要因は認められない。市の拠点再整備事業による地域の活性化が期待される。								
	標準地番号 -									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円／㎡																	
		②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%												