

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
相生（県） - 1 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							
相生（県） - 1		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		6,260,000 円			1 m ² 当たりの価格			45,000 円/m ²				
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日		(6) 路線価 価	[令和7年1月]路線価又は倍率	36,000 円/m ²			
(2) 実地調査日		令和7年6月5日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	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	相生市那波野1丁目926番25 「那波野1-12-2」					②地積(m ²)	139	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低専(50,100)		(その他)			
	1:1	住宅W2	中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道下水	JR相生駅東方2.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 25m、南 15m、北 25m			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 12.0 m、	規模	140 m ² 程度、		形状 正方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北 5m 市道	交通	JR相生駅東方 2.3km	法令	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ、市街中心部からはやや距離がある既成の住宅地域である。小学校に近く、中心部に比べ地価は低廉ではあるが需要は落ち着いてきている。										
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因		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	45,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね相生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一次取得者や買い替え取得者も見られるが、圏外からの転入者は少ない。既成住宅地域で小学校が比較的近く、市街中心部に比べ単価が低廉である。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で500~650万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等を中心とした住宅地域で、敷地規模及び指定容積率が小さく経済合理的な収益物件の建築が困難なため収益価格の試算は断念した。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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 相生 - 6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 24,100 円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [52.0]	[100] 100	45,300		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 相生（県） - 4	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -48.0			
	前年指定基準地の価格 29,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [64.0]	[100] 100	45,300		画地 +2.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 45,000 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		人口減少対策として、こども医療費の無料化、保育料の軽減等の子育て支援施策、定住促進施策等の各種施策を積極的に行ってている。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		市街中心部に比べ地価が低廉で一時は新築への建替えが増えたが、現在は落ち着いてきている。							
			[個別の要因]		個別の要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
相生（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンティ								
相生（県） - 2		兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	金子 修二							
鑑定評価額		12,700,000 円			1 m ² 当たりの価格			67,000 円/m ²					
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月3日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕		50,000 円/m ²		
(2) 実地調査日		令和7年6月27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											
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		相生市向陽台257番3 「向陽台13-25」						②地積(m ²)	190	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中専(60,200)		
	1:2	住宅W2		戸建住宅、アパートが見られる幹線背後の住宅地域		南西6.7m市道		水道下水	J R相生1.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 60m、北 70m				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 ² 程度、		形状	長方形					
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北6.7m市道	交通	J R相生駅南東方1.5km	法令	1中専(60,200)				
⑤地域要因の将来予測	幹線背後の区画整然とした住宅地域として熟成しており、今後も現状維持で推移するものと予測する。生活利便施設への接近性に優る選好性の高い地域であり、地価は安定的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因	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		67,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²									
	原価法	積算価格		/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は相生市及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は市内居住者が主である。圏外からの転入者は少ない。概ね市街地中心部に位置して、住環境、利便性が良好な地域であるため選好性は高い。宅地供給が少なく、中心部から外縁への需要の拡がりが見られる。取引の中心となる価格帯は土地で1,300万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、アパートが見られる幹線背後の住宅地域であるが、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。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 相生 - 5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格 65,000 円/m ²	[100.2] 100	[100] [100]	[100] [98.0]	[101.0] 100	67,100		交通	0.0	交通	+1.0		
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 たつの（県） - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境	0.0	環境	-3.0		
	前年指定基準地の価格 68,000 円/m ²	[102.9] 100	[100] [100]	[100] [105.9]	[101.0] 100	66,700		画地	0.0	行政	0.0		
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的な要因]		全般的に少子高齢化、人口減少が進む中、郊外から利便の良い市街地への移転の動きが見られる。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。								
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。								
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
相生（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンティ												
相生（県）	-4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二												
鑑定評価額	5,510,000 円			1 m ² 当たりの価格	29,000 円/m ²												
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日		(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	23,000 円/m ²									
(2) 実地調査日	令和7年6月27日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	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	相生市緑ヶ丘3丁目2167番142 「緑ヶ丘3-7-4」					②地積(m ²)	190	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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低専(50,100) (その他)	1低専(50,100) (その他)	1低専(50,100) (その他)	1低専(50,100) (その他)							
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西5.5m市道	水道ガス下水	JR相生駅西方2.7km											
(2)	①範囲	東 60m、西 20m、南 50m、北 50m	②標準的使用	戸建住宅地													
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模	195 m ² 程度、形状 長方形						1低専(50,100) 規制	1低専(50,100) 規制							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	JR相生駅西方2.7km	法令									
	⑤地域要因の将来予測	郊外に位置する住宅団地で、地域要因に特段の変化はなく今後も現状のまま推移するものと予測する。団地が古く駅からも距離があるため選好性はやや劣る。市況次第では下落基調に転じるものと予測する。															
(3)	最有効使用的判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	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	29,000 円/m ²														
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²														
	原価法	積算価格	/ 円/m ²														
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²														
(6)	市場の特性	同一需給圏は相生市及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は市内居住者が主である。圏外からの転入者は少ない。郊外に位置する古い団地であり、その住環境、利便性から選好性はやや劣る。近時の宅地需要は中心市街地から外縁部へ拡がっており、総額の値頃感から一定の需要が見られ、地価は安定化しつつある。取引の中心となる価格帯は土地で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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 相生 - 6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0							
	公示価格 24,100 円/m ²	[99.6] 100	[100] [102.0]	[100] [81.0]	[100] 100	29,100		交通 0.0	交通 -1.0	環境 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -19.0	画地 +2.0							
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[100] 100			行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0							
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		全般的に少子高齢化、人口減少が進む中、郊外から利便の良い市街地への移転の動きが見られる。												
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		団地内の高齢化が進む中、中心部から市街地外縁への需要の拡がりがみられる。												
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的原因に変動はない。												
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %																

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
相生(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンティ
相生（県）	5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	14,000,000 円	1m ² 当たりの価格		56,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		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

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
相生(県) 5-2 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
相生 (県) 5-2	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	42,000,000 円	1m ² 当たりの価格	62,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	50,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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 相生市旭1丁目5368番211 「旭1-2-3」						②地積 (m ²)	677	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																	
	1:2	店舗兼事務所 R C 4		官公庁が集積し金融 機関、営業所等も見 られる商業地域		北西18m県道		水道 下水	J R 相生 1.7km																	
(2) 近隣地 域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 10m				②標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地																			
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、		奥行 約 33.0 m、		規模	650 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	18m県道	交通 施設	J R 相生駅南西方 1.7km	法令 規制																	
	⑤地域要因の 将来予測	周辺には市役所、金融機関、ビジネスホテル等も見られる幹線道路沿いの商業地域で、ドラッグストアの新規出店が複数みられたものの現在は落ち着いており、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	中層の店舗、事務所兼共同住宅併用地						(4) 対象基準地の 個別的原因	ない																		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 62,000 円/m ²																								
	収益還元法	収益価格 28,000 円/m ²																								
	原価法	積算価格 / 円/m ²																								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね相生市及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。典型的な需要者は地元に地縁を有する個人や法人であるが、近年ではドラッグストアなど広域的にチェーン展開する大型店舗の出店が相次いだが飽和状態に到達したと思われ、出店攻勢は落ち着きを見せている。需要の中心価格帯は取引件数が少なく、取引規模等により様々で明確には見出せない。																									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益性を重視すべき商業地域であるが、投資目的での新規供給物件は見受けられず、自用目的の店舗等が中心で賃貸市場の成熟の程度は弱く、投下資本に見合う収益の確保が難しいため、収益価格の信頼性は劣ると判断した。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。以上より、比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地と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 基 準 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 相生 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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 -1.0																
	公示価格 84,600 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [136.9]	[100] 100	61,800		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 赤穂(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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	環境 0.0	地 域 要 因 環境 +28.0																
	前年指定基準地の価格 82,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [132.7]	[100] 100	61,900		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0																
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,000 円/m ²	(3) 価 格 変 動 状 況 成 要 因 の	[一般的要因] 人口減少対策として、こども医療費の無料化、保育料の軽減等の子育て支援施策、定住促進施策等の各種施策を積極的に行って いる。		[地域要因] 官公庁施設が集積し、交通量も多い地域で、近年ではドラッグストアの店舗出店が相次いだが、現在は飽和状態にある。	[個別的要因] 個別的原因に変動はない。		街路 0.0	地 域 要 因 交通 +5.0																	
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²							環境 0.0	環境 +33.0																	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 -4.0																	