

鑑定評価書（令和 7 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															
稲美（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		6,900,000 円			1㎡当たりの価格			54,300 円／㎡													
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 4 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 2 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		加古郡稲美町国安字東 3 1 0 番 1 0					②地積 (㎡)		127 ()		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 W 2		中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域		南西 4.5m 町道		水道 ガス 下水		J R 土山 3.3km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 55 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 11.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 130 ㎡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 4.5 m 町道		交通施設		J R 土山駅北東方 3.3km		法令規制		1 低専 (50, 100)				
	⑤地域要因の将来予測		県道背後の既存の住宅団地内にあり特段の変動要因もなく、今後も現状のまま推移していくものと予測される。周辺の街路状況等から、地価は若干の下落傾向にあると予測する。																		
(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		+1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			54,300 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、稲美町及び隣接市町の住宅地域の範囲。需要者は町内に居住する第一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は街路条件がやや劣る既存の住宅地域であり、土地区画整理済みの地域等の新興住宅地との競合から需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地は 7 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 5 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		画地規模の小さな戸建住宅からなる住宅団地で、周辺には共同住宅は見られない。従って、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。以上より、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																			
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 稲美 - 3													街路 0.0		交通 0.0		環境 -2.0		行政 0.0	
		公示価格 54,000 円／㎡		[99.9] 100		100 [101.0]		100 [100]		[101.0] 100		53,900		画地 +1.0		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 0.0		地域要因		街路 +2.0	
	播磨（県） - 2													街路 0.0		交通 0.0		環境 +48.0		行政 +3.0	
		前年指定基準地の価格 85,500 円／㎡		[103.5] 100		100 [102.0]		100 [161.7]		[101.0] 100		54,200		画地 +2.0		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		少子高齢化が進展している。土地区画整理済みの地区や、町中心部を除いては需要は弱含みで、今後物価上昇等の影響が懸念される。												
	前年標準価格 54,400 円／㎡						[地域要因]		地域要因に特に変動はないが、街路条件が劣る既存の住宅地で、需要はやや弱含みである。												
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に特に変動はない。												
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 -0.2 %		半年間 %																	

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
稲美（県）	ー2	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	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 円／㎡

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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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					加古郡稲美町森安字矢辻2番5外		②地積 (㎡)	505	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		「調区」 (60,200) (その他)						
	不整形 1:1.2	住宅 W2	中規模の農家住宅が多い既成住宅地域	北東7m町道	水道 下水	J R土山 3.1km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 115 m、西 60 m、南 130 m、北 85 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 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	7 m 町道	交通施設	J R土山駅北東方 3.1km	法令規制	「調区」(60,200)				
		⑤地域要因の将来予測	中規模の農家住宅が多い既成住宅地域であり、地域要因は格別の変動がないので、現況のまま推移していくものと予測される。市街化調整区域に所在し、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	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 21,200 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	同一需給圏の範囲は概ね稲美町および隣接市町の市街化調整区域に属する住宅地域である。需要者は近隣地域に地縁性有する者に限定される傾向にあり、圏外からの需要者は殆ど認められない。農家住宅が多い既成住宅地域で選好性が劣り、宅地需要は弱含みである。取引自体が少なく、規模等も様々で需要の中心となる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	自用の戸建住宅の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域であり、最寄駅及び市街地から遠く、また、公法上の規制により、賃貸住宅の想定が非現実的であり、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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	稲美 -4		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	-1.0
	公示価格 15,400 円/㎡	[99.7 / 100]		[100 / 100]	[100 / 72.5]	[100 / 100]	21,200	交通		0.0	交通		-1.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加古川 (県) -13		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	地域要因	環境	-26.0
	前年指定基準地の価格 26,500 円/㎡	[99.2 / 100]		[100 / 100]	[100 / 124.0]	[100 / 100]	21,200	画地		0.0	行政		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 少子高齢化が進展している。土地区画整理済みの地区や、町中心部を除いては需要は弱含みで、今後物価上昇等の影響が懸念される。								
	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 type="checkbox"/> 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、市街化調整区域の、旧来の住宅地域で選好性が劣り、需要は弱含みである。								
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	年間	-1.4 %	半年間	%										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		加古郡稲美町国岡2丁目10番6				②地積 (㎡)	555	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)					
	1.2:1	店舗 RC2	各種店舗、診療所等が見られる町中心部の商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	JR土山 4.1km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 50 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 26.0 m、奥行 約 21.0 m、			規模		550 ㎡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	20m県道	交通施設	JR土山駅北東方 4.1km	法令規制	1住居(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	町中心部の金融機関、店舗等が集積する県道沿いの商業地域で、地域要因の変動はなく、現況のまま推移するものと予測する。地価は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	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	44,600 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概ね稲美町及び近隣の市町内に存する商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁性を有する法人や個人事業者が中心である。物価上昇等先行きは懸念されるが、町中心部に位置し町役場に近く、繁華性は概ね良好で、需要は安定的である。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情等により様々であり、需要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	土地区画整理事業施行済みの幹線道路沿いに位置する商業地域であるが、自己使用の店舗等が多く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に規範性が劣る。従って、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状況下にあるため、商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を勘案して、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +3.0 +26.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 加古川 5-5					75,800							
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 +3.0 +33.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 95,200 円/㎡					75,700							
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 町内に占める商業地域は少ないが、物価上昇等による消費行動への影響が懸念され、商業地の選別化は顕著である。								
	前年標準価格 75,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、町中心部の商業地域であるため、需要は安定的である。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 +1.1%	半年間 %										