

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等				加古川市加古川町友沢字川口4 9 6 番 6 9				②地積 (㎡)		117 ()		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) (その他) (60, 180)					
	1. 2 : 1		住宅 W 2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		北西4. 5m市道		水道 下水		J R 加古川 3. 2km							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 35 m、北 30 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 10. 0 m、 規模 120 ㎡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 4. 5 m市道		交通 施設		J R 加古川駅西 3. 2km		法令 規制		1 中専 (60, 180)	
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。造成の質がやや劣る古い団地内の地域ではあるが、概ね実需水準にあり地価は今後も横這い傾向にあるものと予測する。															
(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		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		69, 700 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		同一需給圏は加古川市内のうち主として J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域である。需要者の中心はほぼ市内居住者である。既成住宅地域で、供給は中古物件及び既存画地の分割による小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需は街区の整然性は若干劣るものの市内中心部の立地で、安定的に見込める状況にある。土地は画地規模にもよるが、8 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は3, 0 0 0 万円程度が中心。																
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		開発後相当期間経過した住宅団地内で、戸建住宅としての利用が主であることから自用目的の取引が支配的な地域とみられる。また、画地規模等から賃貸経営上合理的な想定ができないため収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（8）の規準結果との均衡を得ており、（9）の検討も併せて行った。																
(8) 公示 価格 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 - 14		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 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域 要因	街路 +1. 0 交通 +4. 0 環境 -13. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	公示価格 64, 200 円／㎡		[100 / 100]		100 [101. 0]		100 [91. 4]		[100 / 100]		69, 500			その他 0. 0				
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 加古川（県） - 11		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 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域 要因	街路 +2. 0 交通 +6. 0 環境 +69. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	前年指定基準地の価格 126, 000 円／㎡		[102. 4 / 100]		100 [101. 0]		100 [182. 7]		[100 / 100]		69, 900			その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69, 700 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討		[一般的要因]		中心部等では上昇幅がやや拡大し、取引総額の上昇から選好度が劣っていた地域でも底上げ気味で市内の地価は総じて上昇傾向にあった。									
	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]		上記のとおり概ね実需水準にあり、地価は横這い傾向となった。									
	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。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県）	－2	兵庫県	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	91,500 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	72,000 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

基 準 地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		加古川市加古川町木村字宮ノ西669番24					②地積 (㎡)	144	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)		
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	南西5.3m市道	水道 ガス 下水	J R 加古川 2.4km		(その他)		
近 隣 地 域	①範囲	東 25 m、西 40 m、南 25 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 10.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 150 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 5.3m市道	交通 施設	J R 加古川駅南西方 2.4km	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は戸建住宅地域として現状のまま推移するものと思料される。市内では比較的利益便性が高い地域であるため、需要は堅調で、地価は上昇傾向で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		91,500 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、概ね加古川市及び隣接市町内で、J R 山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心に加古川市内居住者が中心で圏域外からの転入は少ない。立地条件や居住環境等から判断して選好性の高い住宅地域においては需要は比較的堅調に推移しており、当該地域においても地価は上昇傾向にある。取引される価格帯は土地で1200万円～1500万円程度、新築戸建住宅で3000万円程度が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は標準的な地積規模が小さく市場性のある賃貸住宅を想定することが困難であることから収益価格を試算しなかった。取引の殆どが快適性を重視した自己使用目的の取引である。従って、市場の実態を反映して実証性のある比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、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性にも留意した。									
(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 加古川 - 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 の標準価格 (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 +3.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 114,000 円/㎡	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[126.9]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	92,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 加古川 (県) - 11	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 126,000 円/㎡	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[141.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	91,500				
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	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 90,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 加古川市内は、若年層を中心に減少傾向にあるが、利便性が高い、駅徒歩圏の住宅地域を中心に取引価格は上昇傾向にある。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] J R 加古川駅の駅徒歩圏内の住宅地域で地価は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(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 前年標準価格 63,100 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	加古川市のうち、中心市街地及びその周辺では総じて安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では微減傾向が続いている。
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					【地域要因】	山陽電鉄本線沿線の住宅地域であるが、値ごろ感から需要は回復しつつある。
	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。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
加古川（県）－ 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社陰山不動産鑑定
加古川（県）－ 4	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	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 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		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		加古川市加古川町溝之口字九之坪 2 6 1 番 9 (加古川駅北 9 街区 3－8)				②地積 (㎡)	(171)	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	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建 っている区画整然と した住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 加古川 500m	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 50 m、南 80 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 10.5 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 170 ㎡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	J R 加古川駅北東方 500m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 地区計画等	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ最寄駅に近い住宅地域であり、駅周辺の整備は検討されているが、地域要因の具体的な変動はなく、現況のまま推移していくものと予測される。地価は引き続き上昇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 160,000 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	同一需給圏の範囲は J R 山陽本線沿線で、加古川市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加古川市内居住者で、同一需給圏外からの転入者も認められる。J R 新快速停車駅である最寄駅に近く利便性及び環境も良好なため、近隣地域の住宅地の需要は強含みである。土地は 3, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 5, 0 0 0 ～ 6, 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、経済合理的な戸建住宅の賃貸経営が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。不動産市場においては自己使用目的の取引が支配的である。従って、居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、市場の実態を反映する比準価格をもって、代表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 とした 価格を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 - 6	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 128,000 円／㎡	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [81.6]	[101.0] 100	159,000				
(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 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 の前の 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 157,000 円／㎡			③ 変動 状況 形成要 因の	[一般的要因]	加古川市の人口は減少傾向。駅周辺の整備が徐々に進展しているが、所得は伸び悩み、宅地需要は選別化が顕著である。				
	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 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、J R 新快速停車駅至近に位置し、住環境及び利便性が良好で、宅地需要は堅調である。				
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +1.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
加古川（県）	ー5	兵庫県	兵庫第5	氏名 不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	85,300 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	68,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		加古川市平岡町一色西2丁目78番5外				②地積 (㎡)	178	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) (その他)			
	1:2	住宅 W 2	中小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 85 m、西 15 m、南 70 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 180 m程度、形状 ほぼ整形									
	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	山陽電鉄別府駅北方 1.3km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の住宅地域で、今後も現況が維持されていくものと予測する。市街地周辺に存し、地価水準は堅調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	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価額		85,300 円/㎡						
	収益還元法		収益価額		/ 円/㎡						
	原価法		積算価額		/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価額		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね加古川市を中心とした住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～4000万円程度であるが、より低額または高額な物件も存している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とした地域であり、また画地規模等を考慮すると合理性のある共同住宅の想定は困難であり、収益価額は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が中心であるため、求められた比準価額について標準地および指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。										
(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 加古川 - 16		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 +1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 98,000 円/㎡		$\left[\frac{100.6}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{115.4} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	85,400				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 加古川 (県) - 10		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 +1.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 69,700 円/㎡		$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{81.8} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	85,200				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 84,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。						
	[地域要因] 市街地周辺に位置する既成の住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、堅調に推移している。										
	[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 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	佐伯不動産鑑定事務所														
加古川（県）－6		兵庫県	兵庫第 5		氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗														
鑑定評価額		18,700,000 円			1㎡当たりの価格			46,600 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		37,000 円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 16 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		加古川市神野町西条字トンノ内 1 0 6 8 番						②地積 (㎡)		401 ()		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 : 1		住宅 W 2		既存住宅のほか新興住宅も見られる県道沿いの住宅地域		北西7m県道		水道 下水		J R 神野 500m		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m						②標準的使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 7 m 県道		交通施設		J R 神野駅南東方 500m		法令規制		1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅を主とした既成の住宅地域で、今後も現況が維持されていくものと推察される。地価水準はほぼ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 46,600 円／㎡																
		収益還元法		収益価格 15,500 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		同一需給圏は概ね加古川市を中心とした住宅地域で、対象地は中心市街地から北東方へやや離れて位置する圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では 1 0 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 5 0 0 万円～4 0 0 0 万円程度であるが、より低額や高額な需要を対象とした物件もある。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域も含めアパート等の収益物件も見受けられるが、収益を目的とした取引はほとんど無く自用目的での取引が主で、取引による価格水準が指標とされるので、比準価格を中心に収益価格は参考として、鑑定評価額を決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。																		
(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 -3. 0	
	標準地番号 加古川 - 8										46,600			交通 0. 0		交通 -4. 0				
		公示価格 68,500 円／㎡		[100] 100		[101. 0] 100		[145. 4] 100		[100] 100				環境 0. 0		環境 +61. 0				
														画地 +1. 0		行政 -3. 0				
														行政 0. 0		その他 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	
	加古川（県） - 17										46,600			交通 0. 0		交通 -6. 0				
		前年指定基準地の価格 75,500 円／㎡		[100. 7] 100		[101. 0] 100		[161. 7] 100		[100] 100				環境 0. 0		環境 +81. 0				
														画地 +1. 0		行政 -3. 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。											
	前年標準価格 46,600 円／㎡						[地域要因]		中心市街地からはやや離れた住宅地域で、地域要因に特に変動はなく、ほぼ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 <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 0. 0 %		半年間 %														

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		加古川市尾上町池田字吹上 8 9 番 5 6				②地積 (㎡)	116 ()	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)				
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄浜の宮 1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 55 m、南 60 m、北 40 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 11.0 m、		規模 120 ㎡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 6 m 市道	交通施設	山陽電鉄浜の宮駅南西 方 1km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として概ね成熟しており現状を維持しつつ推移するものと予測する。区画整然とした住宅地域として地価は底堅く推移すると予測。										
(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 57, 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	同一需給圏は、山陽電鉄本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。山陽電鉄本線南方の住宅地域であり、大規模臨海工業地に近いが、区画整然とした住宅地域であることから地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で 7 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 0 0 0 ～ 3, 0 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	賃貸住宅がほとんど見られず、自用の戸建住宅が多い住宅地域で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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	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	
	標準地番号 加古川 - 9							交通 0.0	交通 0.0			
	公示価格 52, 900 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[101. 0]}$	$\frac{100}{[91. 1]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	57, 500	環境 0.0	環境 -8.0	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	
	加古川 (県) - 10							交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格 69, 700 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[121. 0]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	57, 600	環境 0.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	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 変動形成要因の	[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。J R 各駅徒歩圏を中心に利便性や住環境の良好な地域の地価が上昇し、周辺地域にも波及が見られる。							
	前年標準価格 57, 600 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。山陽電鉄本線沿線の区画整然とした住宅地域であり、地価は底堅い。							
	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 <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	- 円／㎡										
	公示価格	円／㎡										
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %									

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
加古川（県）	－10	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,700 円／㎡	田中君憲

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	56,000 円／㎡
(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		加古川市尾上町安田字大溝 5 7 4 番 1 1				②地積 (㎡)		148 ()		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)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 35 m、南 30 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 9.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 145 ㎡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	山陽電鉄尾上の松駅東 1.1km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は既成住宅地域として成熟しており、地域要因に格別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	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		69,700 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	同一需給圏を概ね加古川市及びその隣接市町内に存する山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線の住宅地域と判定した。需要者の中心は上記同一需給圏内の居住者等であると認められる。中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、需給関係は安定的に推移している。標準的な面積の土地のみでは 1 0 0 0 万円前後、新築戸建物件では 2 5 0 0 ～ 3 0 0 0 万円程度が市場の中心価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく経済合理性を有する収益物件を想定することが困難である為、収益還元法は適用出来なかった。比準価格の試算にあたっては、規範性を有する取引事例を採用し得た。近隣地域等では自用目的での取引が中心で、取引価格水準が指標となり意思決定される傾向が強い。従って本件では、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、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 <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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 -1.0	
	標準地番号 加古川 - 14							交通 0.0	交通 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 -8.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	100	100	[100]			画地 +1.0	行政 0.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,700 円／㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向。加古川駅北側の住宅地の取引価格が突出しているが、全体的には若干の上昇傾向で、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 <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] 地域要因に特段の変動は見受けられず、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である当地域の地価は、概ね横ばい傾向で推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社土地システム研究所														
加古川（県）		－11	兵庫県	兵庫第 5 分科会		氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ													
鑑定評価額			21, 300, 000 円				1 m ² 当たりの価格			129, 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 4 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		100, 000 円/m ²									
(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		加古川市加古川町栗津字中在家 7 3 1 番 4						②地積 (m ²)		165 ()		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)							
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅、マンション等が混在する住宅地域		南西 6. 2m 市道		水道 ガス 下水		J R 加古川 850m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 110 m、南 40 m、北 100 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 15. 0 m、規模 150 m ² 程度、形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6. 2 m 市道		交通施設		J R 加古川駅南西方 850m		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を主とした住環境が良好な住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。中心市街地周辺に存し、地価水準は堅調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		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 129, 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			同一需給圏は概ね加古川市を中心に J R 山陽本線沿線に広がる住宅地域。需要者は加古川市及び近隣市町に居住する者が中心で、圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要が見込まれる。需要の中心は土地では 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 0 0 0 万円～4 0 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			対象不動産は自用の戸建住宅を主とした住宅地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、標準地を基準とした価格との均衡、鑑定評価額を決定した。																	
(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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 -1. 0	
	標準地番号 加古川 - 2										129, 000			交通 0. 0		交通 -3. 0				
		公示価格 127, 000 円/m ²		[101. 7] 100		100 [100]		100 [100. 8]		[101. 0] 100				環境 0. 0		環境 +5. 0		行政 0. 0		
														画地 0. 0				行政 0. 0		
														その他 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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路		地域要因	街路	
	-													交通		交通				
		前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100		100 []		100 []		[] 100				環境		環境		行政		
														画地		行政		その他		
														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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の		[一般的要因] 加古川市内は、若年層を中心に減少傾向にあるが、利便性が高い、駅徒歩圏の住宅地域を中心に取引価格は上昇傾向にある。													
	前年標準価格 126, 000 円/m ²						[地域要因] 中心市街地に近い既存住宅地域で、住環境が良く、地価は堅調に推移している。													
	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 <input checked="" 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 加古川 - 6 公示価格 128, 000 円/m ²																			
②変動率		年間	+2. 4 %	半年間	+0. 8 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
加古川（県） －12	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	7,690,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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		加古川市別府町新野辺北町6丁目1番9番1				②地積 (㎡)		105	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)			
	1.5:1	住宅 W2	区画の整った一般住宅を主とする住宅地域	南東5.8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 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 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北5.8m市道	交通	山陽電鉄別府駅北西 1.2km	法令	1 中専 (60, 200)	
		事項			路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は戸建住宅を主体とした住宅地として熟成しており、今後も現状を維持したまま発展的に推移していくと思われ、地価は横ばいから上昇へと転じ、今後も当面は上昇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	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		73,200 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		同一需給圏は概ね加古川市南部の住宅地域。需要者は市内や周辺市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は山陽電鉄沿線にあって JR 本線に比べると需要は弱かったが、令和7年2月に最寄りの別府駅が特急停車駅となり、通勤・通学等への利便性が高まったことから、周辺で新規分譲等の取引が増加しつつある。需要の中心となる価格帯は100㎡程度の画地で概ね800～1000万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地条件等により経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。周辺には賃貸共同住宅も見られるものの、市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や周辺標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。た。									
(8) 公示価格を標準とした	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
	標準地番号 加古川 -21							交通 0.0	交通 +8.0		
	公示価格 71,700 円/㎡	[100.4 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100.4]	[102.0 / 100]	73,100	環境 0.0	環境 -8.0			
							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 +1.0
	加古川 (県) -10							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 69,700 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 97.0]	[102.0 / 100]	73,300	環境 0.0	環境 -4.0			
							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況	[一般的要因]		人口は若年層を中心に減少傾向。JR本線の市街地は需要が高くスポット的な高値の取引も見られるが、郊外や既成住宅地の需要は弱い。				
	前年標準価格 72,900 円/㎡				[地域要因]		最寄り駅及びその周辺の利便性が向上し、その影響を受けて需要は堅調に推移し、地価は横ばいから上昇に転じた。				
	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 +0.4 %	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
加古川（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加古川（県） - 13	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	7, 290, 000 円	1 m ² 当たりの価格	26, 300 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	円/m ² 1. 1 倍
(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	
(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		加古川市西神吉町宮前字管弦所 1 5 3 番 1				②地積 (㎡)	277	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)				
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅を中心とする既成住宅地域	南西7m市道	水道 下水	J R 宝殿 3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 35 m、南 60 m、北 40 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 20.0 m、規模 260 ㎡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市道	交通施設	J R 宝殿駅北東方 3km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した調整区域内の既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、微減傾向で推移するものと予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26, 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、おおむね加古川市及び隣接市町の調整区域内の既成住宅地域にわたる。当該地域は、集落的色彩が色濃く見られ、かつ、地縁的選好性も強いとみられ、圏外からの転入者は少ない傾向にある。したがって、需要者の中心は、当該地域に地縁等を有する地元居住者等に限定されることがほとんどである。また、少子高齢化等の影響もあり、積極的な土地取引は見られず、取引ごとの個別性も強いとみられ、需要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	既存の住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地から検討した価格と均衡を得ている。										
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 加古川 - 18 公示価格 51, 000 円／㎡	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [191.9]	[100] 100	26, 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 26, 500 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 加古川市のうち、中心市街地及びその周辺では総じて安定的な地価動向となっている。一方、周辺地域では微減傾向が続いている。						
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の既成住宅地域のため、地域要因の変動に乏しく、需要は限定的である。						
					[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 %								

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						加古川市平岡町西谷字北側 1 0 6 番 6						②地積 (㎡)		376 ()		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		住宅 W 2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		北東5m市道		水道 ガス 下水		J R 東加古川 710m				(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 65 m、南 20 m、北 75 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 25.0 m、規模 380 ㎡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 m 市道		交通 施設 J R 東加古川駅南東 710m		法令 規制		1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域周辺では農地が共同住宅地に転換され、街路も整備されるなど利便性の向上が見られ、東加古川駅徒歩圏の住宅地として発展的に推移していくと思われ、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測される。															
(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		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		80, 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		同一需給圏は概ね加古川市中部～南部の住宅地域。需要者は市内や周辺市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心。J R 本線駅徒歩圏の利便性の高い立地から、今後も宅地開発や既存の古家の建て替え需要等の増加が見込まれる。近隣地域内の画地規模はややバラつきが見られ、需要の中心となる価格帯が見出しにくい、3 0 0 ㎡程度の画地で概ね 2 5 0 0 万円前後と史料する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地条件等により経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。周辺に賃貸共同住宅も見られるものの、市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や周辺標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0.0 地域 0.0 街路 +3.0	
	標準地番号 加古川 - 16												標準化 補正		交通 0.0 交通 0.0			
		公示価格 98, 000 円/㎡		[101. 0] / 100		[100 / 100]		[100 / 123. 6]		[100 / 100]		80, 100		環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		環境 +20.0 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0.0 地域 0.0 街路 +1.0	
	加古川 (県) - 11												標準化 補正		交通 0.0 交通 -2.0			
		前年指定基準地の価格 126, 000 円/㎡		[102. 4] / 100		[100 / 101. 0]		[100 / 158. 4]		[100 / 100]		80, 600		環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		環境 +60.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変動状況		[一般的要因]		人口は若年層を中心に減少傾向。J R 本線の市街地は需要が高くスポット的な高値の取引も見られるが、郊外や既成住宅地の需要は弱い。									
	前年標準価格 79, 300 円/㎡						[地域要因]		近隣で農地が共同住宅地に転換されるなど宅地化が進捗しており、住宅需要が高まることが期待され地価は上昇傾向にある。									
	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 +1.3 % 半年間 %														

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	株式会社不動産評価システムズ															
加古川（県） - 15		兵庫県	兵庫第 5 分科会		氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹															
鑑定評価額			18,900,000 円			1㎡当たりの価格			76,400 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		61,000 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		加古川市平岡町新在家字鶴鉢 2 0 6 6 番 2 5						②地積 (㎡)		248 ()		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)								
	1:1.5		住宅 W 2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西 4.5m市道		水道 ガス 下水		J R 東加古川 1.5km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 35 m、南 50 m、北 30 m				②標準の使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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 4.5m市道		交通施設		J R 東加古川駅東方 1.5km		法令規制		1 低専 (50,100)				
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。																		
(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		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 76,400 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、J R 山陽本線の沿線を中心とする加古川市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町の居住者が中心である。東加古川駅からやや離れているものの、J R 山陽本線沿線の住宅地であり、区画整然とした住宅地域であることから地価はやや上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で 1, 9 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は画地規模が小さくなり、3, 0 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		戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	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 加古川 - 13													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		交通 +6.0 環境 +47.0 行政 +3.0 その他 0.0					
(9) 指定からの検討	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 +2.0	
	加古川（県） - 11													街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +4.0 環境 +55.0 行政 +3.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因		[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。J R 各駅徒歩圏を中心に利便性や住環境の良好な地域の地価が上昇し、周辺地域にも波及が見られる。														
	前年標準価格 76,300 円／㎡						[地域要因] 最寄駅からやや距離があるが、J R 沿線の住宅地であり、地価はやや上昇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 <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 +0.1 %		半年間 %																	

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
加古川（県）	ー16	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円／㎡	田中君憲

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	79,000 円／㎡
(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	
					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所在地番並びに「住居表示」等		加古川市野口町野口字駅ノ池1 1 1 9番9 0				②地積 (㎡)	169 ()		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) (その他)		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1. 4km				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 70m、西 170m、南 90m、北 130m				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 6 m 市道	交通 施設	J R 東加古川駅北西 1. 4km	法令 規制	1 中専(60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	当地域は戸建住宅地域として成熟しており、特筆すべき地域要因の変動は認められず、今後もほぼ現状を維持して推移するものと予測する。									
(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	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		100, 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		同一需給圏を概ね加古川市及び隣接市町内の J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線の住宅地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏内に居住するエンドユーザー等が想定される。近隣地域は区画整然とした住宅地域であり、生活利便性にも優ることから、需給関係は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみでは1 4 0 0 ～ 1 6 0 0 万円程度、新築戸建物件で2 5 0 0 ～ 3 0 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		対象基準地の画地規模等を考慮すると、共同住宅の想定等資本投下に見合う賃貸事業の成立は困難であると判断した為、収益還元法は適用出来なかった。一方取引市場では自用目的の住宅に係る取引が大半を占め、需要者は利便性や居住の快適性を重視して取引に参入する傾向が顕著である。以上より、市場性を反映した実証的な価格である比準価格である比準価格は規範性が高いと判断してこれを採用し、指定基準地及び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 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 - 11	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 71, 900 円／㎡	$\frac{[100. 4]}{100}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	$\frac{100}{[72. 5]}$	$\frac{[102. 0]}{100}$	99, 600					
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 加古川 (県) - 11	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 126, 000 円／㎡	$\frac{[102. 4]}{100}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	$\frac{100}{[130. 8]}$	$\frac{[102. 0]}{100}$	99, 600					
(10) 対象 基準 地の 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 98, 800円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口は減少傾向。加古川駅北側の住宅地の取引価格が突出しているが、全体的には若干の上昇傾向で、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 <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] 地域要因に特段の変動は見られない。当地域の地価は需給関係を反映して、若干の上昇傾向で推移している。						
	②変動率 年間 +1. 2% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					加古川市加古川町中津字北河原 7 6 番 7					②地積 (㎡)		130	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)								
	1:1.5		住宅 W 2		中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西6m市道		水道 ガス 下水		J R 日岡 1.1km			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 25 m、南 70 m、北 40 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡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		J R 日岡駅西 1.1km		法令 規制 1 低専 (50, 100)							
	⑤地域要因の将来予測		R 6 年 1 月の都市計画道路（中津水足線）の開通で中津地区全体の利便性が向上し、近隣地域内では新規の宅地分譲が行われており、今後も周辺の未利用地や農地の宅地開発が一層進捗するものと思われる。																			
(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		76,000 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	同一需給圏は概ね加古川市中部～南部の住宅地域。需要者は市内や周辺市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は J R 加古川線沿線にあって J R 本線に比べると需要は弱かったが、R 6 年 1 月に都市計画道路が完成し、地区全体の利便性が高まりつつあり、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は 1 3 0 ㎡程度の画地で 1 0 0 0 ～ 1 2 0 0 万円、新築戸建で概ね 3 0 0 0 万円前後。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする住宅地にあって、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																					
(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		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	
	標準地番号 加古川 - 8														街路 交通 0.0		環境 0.0		行政 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 交通 0.0		地域要因		街路 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]		100 [101.0]		100 [89.9]		[101.0] 100		76,200				環境 -11.0		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		[一般的要因] 人口は若年層を中心に減少傾向。J R 本線の市街地は需要が高くスポット的な高値の取引も見られるが、郊外や既成住宅地の需要は弱い。														
	前年標準価格 75,500 円／㎡							[地域要因] 中津地区での都市計画道路の開通や、新規分譲地が比較的高値で成約していることから、地価は上昇傾向にある。														
	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 +0.7 %		半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県）	－18	兵庫県	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	19,500,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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	85,000 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		加古川市平岡町新在家字鶴池ノ内1192番118				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低専 (50,100)	
	1:1	住宅W2	戸建住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地	南西6m市道	水道 ガス 下水	JR東加古川 1.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 110 m、北 60 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、		規模 180 m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 6 m市道	交通施設	J R 東加古川駅北東方 1.1km	法令規制 1低専(50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住環境が良好な住宅団地内に存し、当面は現状を維持すると思料する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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	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 108,000 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	同一需給圏は概ね加古川市を中心に近隣市町を含む住宅地域。需要者は市内や隣接市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏での建替え・住み替えの需要が中心である。近隣地域は区画整然と住宅が建ち並ぶ住宅団地であって、居住環境も良好で需要は安定的に推移しており、比較的高値での取引も見られる。中心となる価格帯は標準的な画地で2000万円前後、新築戸建で概ね4000万円前後であると思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする住宅地であって、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(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 加古川 - 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対象基準地の標準価格 (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 +4.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 122,000 円/㎡	[101.3] 100	[100]	[100]	[101.0] 100	107,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 加古川 (県) - 11	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +14.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 126,000 円/㎡	[102.4] 100	[101.0]	[100]	[101.0] 100	108,000			
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	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 106,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 加古川市内は、若年層を中心に減少傾向にあるが、利便性が高い駅徒歩圏の住宅地域を中心に取引価格は上昇傾向にある。				
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 住環境の良好な住宅団地であって需要は安定的に推移しており、地価は上昇傾向が継続している。				
	②変動率 年間 +1.9 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

別記様式第 7

加古川（県） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加古川（県） 3－1	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	37,600,000 円		1㎡当たりの価格	32,000 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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	①所在及び地番		加古川市野口町古大内字中曾禰 8 8 番				②地積（㎡）		1, 176		⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況		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) (その他)	
	2:1	田		周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域					J R 東加古川 2km			
近隣地域	①範囲		東 70 m、西 65 m、南 60 m、北 55 m				②標準的使用		分譲住宅地向け宅地見込地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、		奥行 約 40.0 m、		規模 1, 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		道 5. 0 市道	交通施設	J R 東加古川駅西方 2km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		現在は農地として利用されているが、周辺地域では宅地化が進展しつつあり、長期的には田は減少していくものと見込まれる。底堅い需要にも支えられ、地価水準は概ね安定的に推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		分譲住宅地向け宅地見込地						(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 32, 000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
		控除法		控除後価格 31, 900 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は加古川市及び隣接市町を中心とする宅地見込地地域である。主な需要者は宅地分譲等を目的とする不動産業者である。経済情勢、低金利政策等から底堅い需要がある。売買される規模等が一定でないことなどから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する宅地見込地の取引事例に基づき試算されており、市場性を反映した規範性が高い価格である。控除後価格は、宅地見込地の価格形成要因を反映した理論的な価格で宅地転換後の価格も検証した。ただし前提となる宅地開発計画において想定要素を多く含んでおり、相対的に規範性が劣る。よって、実証的で規範性が高い比準価格を採用して、控除後価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他		
	公示価格 円／㎡			[100]	[100]	[100]	[100]					
対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 32, 000 円／㎡				③ 価格変動状況形成要因の	〔一般的要因〕 人件費及び物価上昇に伴う造成費の増加が認められる。また、金融市場の動向には留意が必要である。						
						〔地域要因〕 開発素地としての将来リスク等はあるものの、周辺まで宅地化が進展しつつある。						
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
年間 0. 0 %												

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	
加古川（県） 5-1	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	30,600,000 円		1㎡当たりの価格	145,000 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	110,000 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					加古川市加古川町寺家町西ノ町3 4 0 番 2					②地積 (㎡)	211	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			商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
	1:2	店舗兼倉庫 R C 3	各種店舗、共同住宅、 駐車場等が見られる 病院前の商業地域	北東12.7m市道	水道 ガス 下水	J R 加古川 500m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m			②標準の使用		中層店舗事務所付住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 21.0 m、			規模		210 ㎡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	12.7 m市道	交通施設	J R 加古川駅西方 500m		法令規制	商業(90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		大型商業施設隣接の商業地域で、共同住宅も介在するが繁華性が高く、周辺で店舗等が増加する等商況も安定しており、需要も強く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
	(3)最有効使用の判定		中層店舗事務所付住宅地					(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		比準価額		148,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価額		107,000 円／㎡								
	原価法		積算価額		／ 円／㎡								
	開発法		開発法による価額		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は加古川市を中心に、近隣の市町に存する商業地域にわたる。店舗のほか、駅に近い共同住宅や併用住宅を目的とする需要者も認められ、中心となる需要者は圏内に地縁性を有する法人や個人事業者である。隣接の大型商業施設の顧客吸引力は強く、その動線上の商業地域という立地条件から、事業用地の需要は強含みである。事業用地は取引自体が少なく、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	大型商業施設に隣接する商業地域であるが、自己使用の店舗、併用住宅が多く、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、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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		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 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 +3.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	加古川 5-2 公示価格 190,000 円／㎡		[101.1] 100	[100] 100	[100] 132.9	[100] 100	145,000						
(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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 138,000 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 加古川市の人口は減少傾向。駅周辺の整備も徐々に進展しているが、所得が伸び悩み、宅地需要は選別化が顕著である。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 隣接の大型商業施設の集客力は依然強く、周辺の店舗も増加しており、加古川駅から一級河川加古川への地域一帯の発展が期待される。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率					年間 +5.1% 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
加古川（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	68,800 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	55,000 円／㎡
(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所在地及び地番並びに「住居表示」等		加古川市尾上町旭1丁目38番1				②地積(㎡)		369	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			近商(80, 200) (その他)				
	1:1.2	店舗兼事務所 S2	低層の店舗、銀行が見られる駅前の商業地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄尾上の松 80m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 40m、南 30m、北 40m		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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡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	8m市道	交通施設	山陽電鉄尾上の松駅東 80m	法令規制	近商(80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は駅前の在来商業地域で、付近では昨年にスーパーマーケットの新規出店があったものの商況に大きな変化はみられず当分現状維持するものと予測する。地価は当面横這い程度で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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	基準価格		71,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		36,300 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		同一需給圏は概ね加古川市及び近隣市町内の商業地域で、需要者は地縁性のある地元業者が中心とみられる。駅前商業地域で、近時は主として郊外店との競合から商況は低調で一部住宅移行も進む状況にある。したがって、移行需要も織り込めば実需は少なからず見込める状況にはあると思われる。一方、供給は既存物件が中心となる。当該状況から予想される取引目的は様ではなく、典型的な需要者による中心となる価格帯は指摘し難い状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗兼共同住宅を想定し収益価格を求めたが、当該利用は容積充足率が低位で低めに試算される傾向にある。また、自用目的での取引がより支配的な地域の実情を考量し、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、収益価格を関連づけ下記(8)の規準結果との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 5-5	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 -13.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 93,800 円/㎡	[101.7 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 138.9]	[100 / 100]	68,700							
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,800 円/㎡		③ 価変動形成要因の	[一般的要因]		市内では、幹線道路沿いを中心に実需は堅調で、立地条件にもよるが地価は総じて上昇傾向にあった。							
	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]		商況のやや冴えない在来商業地域であるが、地価は適正水準とみられ横這い傾向となった。							
	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。							

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												
加古川（県） 5－4		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		18,200,000 円			1㎡当たりの価格			96,800 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		77,000 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		加古川市米田町平津字道堂 4 5 6 番 9						②地積 (㎡)		188 ()		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		近商 (80,300) (その他)					
	1:1.5		診療所兼住宅 L S 2		小規模店舗、医院等が見られる駅前の商業地域		南東 8.8m 県道		水道 下水		J R 宝殿 100m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 35 m、南 50 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 17.0 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		8. 8 m 県道		交通施設		J R 宝殿駅南西方 100m		法令規制		近商 (80,300)	
	⑤地域要因の将来予測		駅周辺の近隣商業地域で、画地の集約化や建替、新規出店等も見られ、新陳代謝が進んでおり、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		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 98,900 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
		収益還元法		収益価格 58,200 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		同一需給圏は加古川市及び高砂市内の J R 山陽本線各駅を中心に形成された商業地域の範囲である。需要者は圏内に地縁のある法人や個人事業者が中心で、立地や規模によっては全国展開する法人等からの需要も散見される。顧客の中心である近隣住民は高齢化しつつあるが、建替や画地を集約する動きがあり、新規出店も見受けられる。なお、商業地は取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、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、駅周辺の近隣商業地域であり、貸店舗や貸事務所等も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、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、収益性を中心に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、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	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 高砂 5－4										(円／㎡)			交通 0.0 交通 -7.0				
(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 -1.0	
		加古川（県） 5－1										(円／㎡)			交通 0.0 交通 -7.0			
(10) 対象基準地の前年の検討		①-1対象基準地の検討		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 +2.0	
		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規										(円／㎡)			画地 0.0 行政 0.0			
		前年標準価格 96,000 円／㎡										(円／㎡)			行政 0.0 その他 0.0			
		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										(円／㎡)			その他 0.0			
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地																
		標準地番号																
		公示価格																
		②変動率		年間 +0.8 %		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
加古川（県） 5－5 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㈱
加古川（県） 5－5	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	86,200,000 円		1㎡当たりの価格	258,000 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	205,000 円／㎡
(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		加古川市加古川町溝之口字九之坪 2 9 7 番外 (加古川駅北 2 3 街区 8 外)				②地積 (㎡)	334	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) 準防 (その他) 地区計画等 (90, 400)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S 7	店舗兼共同住宅等が 建ち並ぶ駅前商業地 域	北西30m市道	水道 ガス 下水	J R 加古川 200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 45 m、南 45 m、北 45 m			②標準的使用	店舗事務所付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、 奥行 約 21.0 m、 規模 330 ㎡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	3 0 m市道	交通 施設	J R 加古川駅北東方 200m	法令 規制	商業(90, 400) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の 将来予測	加古川駅北口から続く幹線道路沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域である。駅周辺の整備、新規マンションの進出等により今後の発展が期待される。地価は上昇傾向を示すと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅地					(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 260, 000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 195, 000 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	同一需給圏は加古川市及び周辺市町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、広域的にマンション開発を行う法人等も見られる。駅前の良好な立地条件を反映し、商業利用に加え、マンション素地としての需要も根強く、近時の需要は多様化しつつ堅調に推移している。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	マンション素地のほか、店舗、事務所、併用住宅等の自用目的の取引も見られ、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多く見られるが土地価格に見合う賃料水準が形成されているとまでは言えず、収益価格の信頼性はやや劣る。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) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 5－8	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +8.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 351, 000 円／㎡	[101. 2] 100	100 [105. 0]	100 [131. 0]	[100] 100	258, 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 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 251, 000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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、市内の立地条件に優る商業地域における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 <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] 駅周辺で複数の分譲マンションが進出し、駅南を中心に新規店舗の進出も続いており、駅前商業地域の発展が期待される。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2. 8 %	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
加古川（県） 9－1 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
加古川（県） 9－1	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	702,000,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 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	63,000 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		加古川市平岡町高畑字豊角 3 0 5 番 2 外				②地積 (㎡)	8,777 ()	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		工業 (60, 200) (その他)			
	台形 1.2:1	建築中	中規模の物流倉庫や事業所等が建ち並ぶ工業地域	北東9.5m市道	水道 ガス 下水	J R 東加古川 1.3km					
(2)	①範囲	東 170 m、西 190 m、南 150 m、北 320 m			②標準的使用	物流倉庫用地					
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 8,000 ㎡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	9.5m市道	交通施設	J R 東加古川駅南東方 1.3km	法令規制	工業 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大規模工場の跡地が分割され、物流倉庫や事業所等が建ち並ぶようになってきた工業地域である。未利用地は殆どなくなりつつあり、当面は現状を維持しながら、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	物流倉庫用地				(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 80,000 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	同一需給圏は加古川市を含む東播磨を中心に、兵庫県南部の各市町内に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した大企業に概ね限定され、立地や規模等によっては投資法人からの需要も見られる。圏内の工業団地等では募集区画が殆どなくなってきており、需要の鋒先は周辺の他圏域に向かいやすく、取引件数自体は少ない。また、散見される取引の規模や事情は様々であるため、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	自用を主体とする物流倉庫や事業所が多い地域であり、賃貸市場が熟成しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、標準地との検討を踏まえ、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められた比準価格をもって、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 <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 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 -1.0 環境 -23.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 9-2										
	公示価格 57,000 円/㎡	[103.8 / 100]	100 / [100]	100 / [73.9]	[100 / 100]	80,100					
(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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 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] 生活様式の変化に伴う e コマース等の拡大を受け、流通業務関連からの需要が、県下南部の工業地域へ広く波及している。						
	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 <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] 物流倉庫や事業所等が立地する地域で、企業の経営環境に左右される傾向が強く、景況感の改善から、地価は底堅く推移している。						
					[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 %								

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(株)	
加古川(県) 9-2	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	114,000,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 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]	27,000 円/㎡
(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
					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		加古川市別府町港町 8 番				②地積 (㎡)		3, 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		工業 (60, 200) (その他)				
	1:1	工場兼事務所	工場、倉庫、事務所等の混在する工業地域	南東22m道路	水道 下水	山陽電鉄別府 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	中小工場用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡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	2 2 m道路	交通施設	山陽電鉄別府駅南方 1.2km	法令規制	工業 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場や倉庫、事務所等が建ち並んだ臨海部の工業地域として熟成しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は安定的な需要に支えられ当面は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中小工場用地					(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 35,000 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、播磨地域全域の工業地域を主として、県内一円の工業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者であるが、圏域外の法人等も見られる。近時の企業収益は改善傾向にあることに加え、工業用地不足の影響もあり、需要は安定的に推移しているが、今後は物価高、通商問題の影響等、先行きに対する不透明感はある状況にある。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様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	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十分収集しえた。一方、基準地所在地域等では一部で賃貸物件も見られるが、その数は少なく賃貸市場は総じて未成熟であり収益価格は試算しない。工業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ので、比準価格を採用し、代表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) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	加古川 9-1	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 0.0 交通 0.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	50,800 円/㎡	[102.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 148.0]	[100 / 100]	35,000					
(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 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 前年標準価格 33,600 円/㎡			③ 価格変動要因の検討	[一般的要因] 企業を取り巻く環境は厳しさが残るものの、企業収益は改善基調にあり、立地条件に優れた工業用地に対する需要は堅調に推移している。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 臨海部に位置する一定の条件を備えた工業地域で、近時の経済情勢下においても、需要は安定的で、地価は上昇傾向で推移している。							
	② 変動率 年間 +4.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							