

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
加西（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
加西（県）－ 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	6,060,000 円		1㎡当たりの価格	56,100 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		加西市北条町古坂 7 丁目 6 8 番				②地積 (㎡)	108	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	2 中専 (60, 200)						
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパートのほか農地も見られる区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町 1.3km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 20 m、南 40 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 9.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 100 ㎡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	北条鉄道北条町駅東方 1.3km	法令規制	2 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価水準は横ばい傾向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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 56,100 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		同一需給圏は北条鉄道、J R 加古川線沿線で、概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は加西市及び隣接市町の居住者が大半を占める。加西市においては少子高齢化、地場産業の低迷等の影響により、当該地域における需要も若干の弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で 6 0 0 万円～7 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 1, 8 0 0 万円～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		アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実績を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規準とした価格等とも均衡しており、妥当性を有するものと判断した。											
(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	加西 - 3	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 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	51,300 円／㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [89.3]	[100] 100	55,700						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	加東 (県) - 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	42,800 円／㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [75.6]	[100] 100	56,200						
(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 56,100 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		加西市の総人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向である。地価は横ばいしないし下落傾向。物価上昇や金融市場の動向に留意が必要である。						
	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]		市役所に近い戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住環境にあり、地価水準は安定的である。						
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	②変動率				年間 0.0 %		半年間 %						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		加西市北条町北条字曾根 4 3 8 番 6				②地積 (㎡)		370	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	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	南東8m市道、北東側道	水道 下水	北条鉄道北条町 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 30 m、南 35 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 350 ㎡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 8 m市道	交通施設	北条鉄道北条町駅北西 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やアパート等が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと思料する。既成住宅地域であり、地価水準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	低層住宅地					(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 37,400 円/㎡			準角地		+1.0				
	収益還元法	収益価格 18,900 円/㎡			私道負担		-1.0				
	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	同一需給圏は北条鉄道、J R 加古川線沿線で概ね加西市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。圏内に地縁を有する者が大半で圏外からの転入者は殆ど見られない。少子高齢化や中小企業の撤退等の影響から住宅への需要は低調で、新規供給も小規模な宅地分譲が散見される程度である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で、1, 4 0 0 万円程度、新築建売では総額 2, 5 0 0 万円～3, 0 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	周辺地域にはアパートも見られるものの、当該地域は居住の快適性が選好される住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。そのため、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は市場の実態を反映した実証的価格である。したがって比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地価格等からの検討にも留意した。										
(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	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 加西 - 1							交通 0.0	交通 +2.0		
	公示価格 36,900 円/㎡	[99.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100.9]	[102.0 / 100]	37,300	環境 0.0	環境 -1.0			
							画地 0.0	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
	加東 (県) - 5							交通 0.0	交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格 42,800 円/㎡	[101.2 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 115.6]	[102.0 / 100]	37,500	環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 +2.0	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 価格形成要因の	[一般的要因] 加西市の総人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向である。地価水準は利便性の高い一部の地域を除いて下落傾向がみられる。						
	前年標準価格 37,600 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ既成市街地にあり、地域要因に格別の変化はなく、地価は下落傾向にある。						
	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 -0.5 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					加西市北条町東南字村内5 7 番2 外					②地積 (㎡)		249 ()		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 低専 (60, 150)			
	1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ在来の住宅地域		西6.5m市道		水道 下水		北条鉄道北条町 700m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 35 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 17.0 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 基準方位北 6.5m市道		交通 施設		北条鉄道北条町駅南西 方 700m		法令 規制		2 低専 (60, 150)		
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、成熟した旧来からの既成住宅地域で、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		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		26,000 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、おおむね加西市及び周辺市町の既成住宅地域にわたる。当該地域は、成熟した旧来からの既成住宅地域で、かつ、地縁の選好性が若干強い傾向にあるため、圏外からの転入者は少ない。したがって、需要者の中心は、当該地域に何らかの地縁等を有する者となる。なお、このような旧来の既成住宅地域にあつては、取引自体が少ないうえ取引規模も様々であるため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		旧来からの既成住宅地域で、自用目的の取引が中心となっている。また、地域の特性から貸家需要に乏しく、実際にハイツ等の収益物件も見られないため、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及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。															
(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 要因	街路 -1.0
	標準地番号 加西 - 1		[99.8] 100		[100] 100		[100] 141.6		[100] 100		26,000			交通 0.0	交通 -2.0		
(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	地域 要因	環境 +46.0
		公示価格 36,900 円/㎡		[100] 100		[100] 100		[100] 100		26,000		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		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	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
		加東（県） - 5										交通 0.0	交通 +3.0				
		前年指定基準地の価格		[101.2] 100		[102.0] 100		[100] 100		[100] 100		環境 0.0	環境 +59.0				
		42,800 円/㎡		[100] 100		[100] 100		[100] 100		25,900		画地 +2.0	行政 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 変動形成要因の		[一般的要因] 加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、微減傾向が続いている。											
		前年標準価格 26,100 円/㎡				[地域要因] 中心市街地から近いものの、旧来からの既成住宅地域であるため、選好性が若干劣って、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] 個別的要因に変動はない。											
		標準地番号 公示価格															
		②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %											

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					加西市大内町字下所 8 0 1 番					②地積 (㎡)		456 ()		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)				
	1.5:1		住宅 W 1		一般住宅と農家住宅とが混在する古くからの住宅地域		北東4.3m市道		水道 下水		北条鉄道北条町 5km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 85 m、西 140 m、南 80 m、北 110 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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 4.3m市道		交通施設		北条鉄道北条町駅北方 5km		法令規制		都計外			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、ほぼ成熟した郊外の既存住宅地域で、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		8,350 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、加西市を中心に周辺市町の郊外乃至縁辺部に位置する住宅地域にわたる。需要者は、圏内の居住者のほか、何らかの地縁性を有する者でほとんどが占められる。また、対象基準地周辺は、市街地中心部から離れた郊外に所在する旧来からの住宅地域であるため、需給は総じて低調である。なお、このような旧来の集落地域にあっては取引自体が少なく、取引規模も様々であるため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		農家住宅も見られる郊外の住宅地域で、貸家需要がなく、賃貸住宅の想定をすることが非現実的であるため、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及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。																
(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 -5.0	
	標準地番号 加西 - 5										8,350			交通 0.0	交通 +2.0			
		公示価格 13,000 円/㎡		[99.6 / 100]		[100 / 100]		[100 / 155.0]		[100 / 100]				環境 0.0	環境 +100.0			
														画地 0.0	行政 -20.0			
														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 +5.0	
	加東 (県) - 6										8,370			交通 0.0	交通 -2.0			
		前年指定基準地の価格 11,900 円/㎡		[99.2 / 100]		[100 / 100]		[100 / 141.0]		[100 / 100]				環境 0.0	環境 +37.0			
														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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、微減傾向が続いている。											
	前年標準価格 8,400 円/㎡						[地域要因] 市の中心から離れた郊外の住宅地域であるため、需要は限定的であり、弱含み傾向が続くものと見込まれる。											
	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						[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 -0.6 %	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
加西（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
加西（県） 5－1	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	15, 100, 000 円	1 m ² 当たりの価格	59, 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	円／㎡ 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		加西市北条町古坂 1 丁目 9 番				②地積 (㎡)	256	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	2 住居 (60, 200) (その他)				
	1:1.5	店舗兼住宅 S 2	市役所前の低層店舗兼住宅、事務所等が見られる路線商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	北条鉄道北条町 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 35 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 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	2 0 m 県道	交通施設	北条鉄道北条町駅南東方 1km	法令規制	2 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、周辺の大型店舗への顧客流出も見られるものの、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。また、地価水準は、安定的傾向で推移するものと予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 60,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 36,200 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、おおむね加西市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、個人または法人の地元事業者となっているが、全国的な事業者の進出も見られる。当該地域は、区画整理地域内の幹線道路沿道に位置する路線商業地域のため、商況はほぼ安定的である。したがって、需要は底堅い傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため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	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 小野 5-1	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 -6.0 交通 0.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 80,700 円/㎡	[100.4 / 100]	100 / [100]	100 / [137.2]	[100 / 100]	59,100					
(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 継続 新規 前年標準価格 59,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 加西市のうち、中心市街地ではおおむね横ばい傾向となっているものの、それ以外の地域では、工業地を除いて、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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 区画整理地域内の幹線道路沿道の路線商業地域であり、交通量も多く、商況はほぼ安定的である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	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	株式会社土地システム研究所														
加西（県） 5－2		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		21,700,000 円			1㎡当たりの価格			21,000 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		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		加西市鶴野町字飯森前 1 1 6 8 番 5 8						②地積 (㎡)		1,031 ()		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		店舗 S 2		飲食店、事業所等が見られる路線商業地域		北西14m県道、南西側道		水道 下水		北条鉄道播磨下里 2.9km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 50 m、南 85 m、北 40 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 13.0 m 県道		交通施設		北条鉄道播磨下里駅北 東方 2.9km		法令 規制 「調区」(60,200)							
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、中心部からやや離れた路線商業地域であるが、新設の中学校、病院が予定されている周辺地域である。地価水準は横ばい傾向で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 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 21,000 円／㎡																
		収益還元法		収益価格 10,900 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、加西市及び周辺市町の商業地域及び混在地域と判定した。需要者の中心は、飲食店、小売店等中小事業者及び個人で、圏外からの需要はほとんど見られない。加西市の中心部からはやや離れているが、今後公共施設の建設等が予定されており、宅地需要は持ち直しつつある。なお、当該地域における土地取引は取引ごとの個別性が強いいため、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		対象不動産は、賃貸店舗等の収益物件も混在しているが、自己使用目的で取引されることが多い地域に存する。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。一方、収益価格は地価に見合う賃料水準が収受できないこともあって低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、類似する標準地との検討も踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 -3.0 環境 +84.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 37,400 円／㎡		[100 / 100]		100 [100]		100 [178.5]		[100 / 100]		21,000			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						
(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]					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						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 加西市の総人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向である。地価は横ばいしないし下落傾向。物価上昇や金融市場の動向に留意が必要である。		[地域要因] 当該地域においては、公共施設等の建設が予定されており、宅地需要は持ち直しつつある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	前年標準価格 21,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡																			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																			