

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
新温泉 (県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンティ
新温泉（県）	-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	4,930,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,100 円/m <sup>2</sup>	

鑑定評価額	4,930,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,100 円/m <sup>2</sup>
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
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		
		(6)路線価	円/m <sup>2</sup> 倍 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	美方郡新温泉町浜坂字秋葉台320番31					②地積 (m <sup>2</sup> )	182	⑨法令上の規制等										
(2) 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											
	1:1.5	住宅 W 2		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	北西6m町道		水道 下水	J R 浜坂 1.3km											
①範囲		東 90m、西 10m、南 50m、北 120m			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 16.0 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形														
④地域的特性		特記	特にない		街 路	基準方位北 6 m町道	交通 施設	J R 浜坂駅南東方 1.3km	法令 規制										
⑤地域要因の 将来予測		既成住宅地域で特段の変動要因は見られず、当面現状の住環境を維持するものと思われる。人口減少や高齢化等の一般的の要因を背景に、住宅需要は弱く、地価は弱含み傾向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											
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 27,100 円/m <sup>2</sup>																
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね但馬地域北部の住宅地域である。主な需要者は地元地縁者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。町内にあっては街路条件や住環境は良く、地元に地縁のある子育て世帯に一定の需要は認められるが需要は限定的である。不動産の取引自体が少なく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		周辺の土地の利用の状況から、中規模の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。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており説得力を有するものと判断した。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 規格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0										
	新温泉 -1					27,100		交通	0.0										
(9) 指定基準地 からの検討	公示価格 31,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 112.9 ]	[ 100 ] 100		(7) 内訳	環境	0.0										
						27,100		画地	+1.0										
(10) 対象年 標準地の 検討 等の前	① 指定基準地番号 新温泉(県) - 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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	行政	0.0										
	前年指定基準地の価格 21,500 円/m <sup>2</sup>	[ 98.1 ] 100	[ 100 ] [ 102.0 ]	[ 100 ] [ 76.5 ]	[ 100 ] 100	27,000		その他	0.0										
(11) 年間の検討 等の前		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 27,400 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 状 況	[一般的要因] 町全体の人口減少率、高齢化率は県の平均を大きく上回る。町の人口減対策、移住施策に期待が寄せられている。															
		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/m <sup>2</sup>		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。															
		②変動率 年間 -1.1% 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  
新温泉（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					
新温泉（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		3,880,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,100 円/m <sup>2</sup>					
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〕 路線価又は倍率 倍				
(2) 実地調査日	令和7年6月18日		(5) 価格の種類	正常価格						
(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	美方郡新温泉町諸寄字岡290番1				②地積(m <sup>2</sup> ) 184 ( )	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)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、農漁村住宅が混在する住宅地域	南東4m町道	水道下水	JR諸寄370m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m		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 18.0 m、規模			180 m <sup>2</sup> 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4m町道	交通施設	JR諸寄駅北方370m	(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	漁港背後の既成住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、低調な住宅地需要を背景に、地価は弱含みで推移すると予測する。						法令規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	21,100 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね新温泉町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。新温泉町においては、地域経済の低迷や人口減少及び少子高齢化等、慢性的な社会問題を背景に需給関係は弱含みの状況下にあって、標準地の存する地域は住宅の密集する既成住宅地域であり、選好性は低く需要は弱い。取引自体が少なく、相続絡みの処分取引や地縁者の間の恩恵的な取引も介在し、中心価格帯は見出しづらい。									
(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立し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 新温泉 -1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 31,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 148.2 ]	[ 102.0 ] 100	21,100		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +9.0 環境 +36.0 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100					
(10) 対象標準地の検討の前	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/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[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 <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 <sup>2</sup>		[地域要因]		特に大きな変動要因は認められない。一般的な要因等を背景に、住宅地需要は低調である。					
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
新温泉（県）-3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				
新温泉（県）-3		兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人			
鑑定評価額		2,990,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		6,100 円/m <sup>2</sup>			
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〕 路線価又は倍率 倍			
(2) 実地調査日	令和7年6月18日		(5) 価格の種類	正常価格					
(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	美方郡新温泉町千原字前田619番1外				②地積(m <sup>2</sup> ) 490 ( )	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) 土砂災害警戒区域		
	台形 1.2:1	住宅 W2	山村農地に囲まれた 旧街道沿いの農村集落地域	北西4m町道	水道 下水	J R 浜坂 11km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 110m、西 110m、南 120m、北 90m		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 m <sup>2</sup> 程度、		形状 台形			
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	4 m町道	交通 施設	J R 浜坂駅南方 11km	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	旧街道沿いの集落地域であり、特に大きな変動要因は見受けられず。今後も現況類似の状況で停滞的に推移すると予測する。また、集落地域であることから需要は低調で、地価は下落傾向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原因	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 6,100 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね新温泉町及び周辺市町の集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少等を背景に住宅地需要が弱含みの状況下において、特に集落地域では世帯分離等による需要も減少し、外部からの転入も見込み難く、需要は低調である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また相続絡みの処分取引や地縁者間の恩恵的な取引も介在し、中心価格帯は見出しづらい。								
(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 新温泉 -2	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 <sup>2</sup> )	(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	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	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 7,400 円/m <sup>2</sup>	[ 99.3 ] 100 [ 101.0 ] [ 119.5 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 6,090							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 豊岡（県）-8	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 <sup>2</sup> )	(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	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	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,000 円/m <sup>2</sup>	[ 98.7 ] 100 [ 100 ] [ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ] 6,110							
(10) 対象標準地の検討の前	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 6,250 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[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 <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 <sup>2</sup>		[地域要因]		特に大きな変動要因は認められない。集落地域においては需要者が限定的であり、一般的要因等とも相俟って、需要は低調である。				
	②変動率 年間 -2.4% 半年間 %		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。				



## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
新温泉 (県) - 5 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
新温泉（県）	-5	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	3,410,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,500 円/m <sup>2</sup>	

鑑定評価額	3,410,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,500 円/m <sup>2</sup>
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
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		
		(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率
			倍
			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  
新温泉（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													
新温泉（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	8,660,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	58,500 円/m <sup>2</sup>													
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	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>										
(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	美方郡新温泉町湯字本町1236番内					②地積(m <sup>2</sup> )	148( )	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	都計外国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域											
	1:3	銀行 R C 4	中小規模の店舗、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域	北東6.5m町道	水道下水	J R 浜坂9.8km												
(2)	①範囲	東 30m、西 50m、南 20m、北 40m	②標準的使用	店舗併用住宅地														
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 21.0 m、規模	150 m <sup>2</sup> 程度、形状			ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記	特にない	街路	6.5m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方9.8km	法令規制	都計外国定公（普通） 土砂災害警戒区域									
	⑤地域要因の将来予測	湯村温泉中心部の商業地域で、温泉街特有の商業性が認められる。経営者の高齢化等が進む中、近年湯村温泉の入れ込み客数は回復傾向にあり、地価の安定化が暫く継続するものと予測する。																
(3)	最有効使用的判定	店舗併用住宅地				(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	58,500 円/m <sup>2</sup>															
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
(6)	市場の特性	同一需給圏は但馬一円の商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は地元事業者である。近年、町の施策効果が現れて外部からの参入も散見される。但馬地域の観光産業の一角を担う温泉街であるが、知名度、商圏規模が小さく店舗用地の需給ともに限定的である。中心価格帯は取引件数が少なく、画地規模も様々なため見出し難い。																
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、中小規模の店舗、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域であり、自用の店舗等が主勢で比較可能な賃貸事例の収集ができないため収益還元法を非適用とした。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、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) 公示価格としました	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 新温泉 5-1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0								
	公示価格 35,400 円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 59.6 ]	[ 100 ] 100	58,900		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 養父（県）5-1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -41.0	画地 0.0								
	前年指定基準地の価格 32,100 円/m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 54.6 ]	[ 100 ] 100	58,400		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"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,500 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		町では企業支援や移住支援等に力を入れており、僅かながら外部からの新規参入が散見されるようになった。													
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		旅館や小規模店舗のリニューアルオープンが続いている。													
			[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 %																	