

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		美方郡新温泉町浜坂字秋葉台3 2 0 番 3 1				②地積 (㎡)		182 ()		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)					
	1:1.5	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							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 90 m、西 10 m、南 50 m、北 120 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 16.0 m、 規模 180 ㎡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町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 1.3km		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	既存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	基準価格	27,100 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 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 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 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +5.0 +12.0 0.0 0.0
	公示価格 31,200 円／㎡	[99.1] 100	[100] [101.0]	[100] [112.9]	[100] 100	27,100		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 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／㎡)	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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 -4.0 -17.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 21,500 円／㎡	[98.1] 100	[100] [102.0]	[100] [76.5]	[100] 100	27,000		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 前年標準価格 27,400円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 価 格 形 成 要 因 の	[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／㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %												

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前	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/㎡ 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 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。				
			[地域要因] 特に大きな変動要因は認められない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。				
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>-1.9 %</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	-1.9 %	半年間	%		
年間	-1.9 %	半年間	%				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前	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/㎡ 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 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。
			[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。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -2.4 % 半年間 %		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所						
新温泉（県） - 4		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, 230, 000 円			1 m ² 当たりの価格		15, 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 2 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円/m ²			
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		美方郡新温泉町栃谷字大庭 2 8 2 番 1				②地積 (m ²)	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		(都) (60, 200)				
	1. 5 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、店舗併用住宅が混在する住宅地域	西8m町道、北側道	水道 下水	J R 浜坂 2. 8km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 170 m、北 140 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 14. 0 m、奥行 約 12. 0 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 2. 8km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中心部の縁辺に位置する在来住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、集落的色彩が強く、外部からの転入は見込み難く、地価は弱含み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 15, 500 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つて、標準地の存する地域は集落的色彩が強い在来住宅地域であり、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間の恩恵的な取引も介在し、中心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	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。従つて、代表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、比準価格を以つて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □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 ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -5. 0
	香美 - 1	公示価格 20, 500 円/m ²	[99. 1] 100	100 [100]	100 [130. 9]	[100] 100	15, 500		街路 交通 環境 画地 行政 その他 0. 0	交通 -5. 0 環境 +45. 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/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -6. 0	
	新温泉（県） - 2	前年指定基準地の価格 21, 500 円/m ²	[98. 1] 100	100 [102. 0]	100 [133. 1]	[100] 100		15, 500	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0. 0		交通 -5. 0 環境 +49. 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 ■継続 □新規			③変動状況形成要因の	[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。							
	前年標準価格 15, 800 円/m ²				[地域要因] 特に大きな変動要因は認められない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。							
	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 □代表標準地 □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/m ²											
②変動率		年間 -1. 9 %	半年間 %									

(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西稲負谷2 4 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			都計外 国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域		
	台形 1:3		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 旅館街に近い住宅地 域		南6m町道、背面道		水道 下水		J R 浜坂 10km					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70m、西 50m、南 30m、北 60m					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 6 m町道		交通 施設		J R 浜坂駅南東方 10km		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		温泉街近傍の既存住宅地域で特段の変動要因は見られず、概ね現状の住環境を維持し推移するものと思われる。人口減少や世帯数減少等の一般的要因を背景に住宅需要は弱く、地価は弱含み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 +3.0 二方路 +1.0 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		32,500 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。湯村温泉街背後の住宅地域で町内にあっては価格水準は比較的高いが、昔ながらの街並みが残る地域への需要は地縁者以外では限定的で需要は弱い。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、一般住宅が建ち並ぶ旅館街に近い住宅地域であり、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 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因 街路 -4.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 31,200 円／㎡		$\frac{[99.1]}{100}$		$\frac{100}{[101.0]}$		$\frac{100}{[97.9]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		32,500					
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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／㎡)		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 -4.0 交通 -9.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 21,500 円／㎡		$\frac{[98.1]}{100}$		$\frac{100}{[102.0]}$		$\frac{100}{[66.4]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		32,400					
(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 33,000円／㎡					③ 変 動 状 況 の 要 因		[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／㎡							[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。								
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 -1.5%		半年間 %											

(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 58,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[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 %						