

1 基本的事項

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					養父市八鹿町八鹿字大森2 8 3 番1 外		②地積 (㎡)	348	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)				
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東5m市道、南側道	水道 下水	J R 八鹿 590m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 80 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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 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 八鹿駅南西方 590m	法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	旧来の街並みが残る戸建住宅地域として現状の環境を維持すると予測する。人口減少等の一般的要因に加え、周辺街路への連続性等や街並みの古さ等から選好性はやや劣り、地価は当面下落基調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 角地	+1.0 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,100 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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域をと判断した。地縁や血縁を有する圏内の居住者が主たる需要者で、圏外からの転入者は少ない。少子高齢化が進み需要は総じて弱含みである。また、旧来の既成住宅地域で街並みが古いことから新しい街並みに比して選好性が劣り、地価は下落基調で推移している。類似性のある取引が少なく、取引規模も様々であるため需要の中心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	既成の戸建住宅地域内に位置し、貸家需要が無く賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用は断念した。基準地が属する地域は自己使用目的の取引が支配的であり、専ら生活の利便性や居住の快適性を指標として取引の意思決定がなされることから、同一需給圏内の類似地域における取引事例から導いた比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえ、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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 養父 -1							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 の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+40.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.8] 100	[100] 100	[100] 100	[103.0] 100	17,200		画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年標準価格 17,400 円／㎡							その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地	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	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	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
(10) 対象基準地	②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%							
	③価格形成要因の [一般的要因] 市内の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも大幅に高く、住宅地需給は総じて弱含みである。 [地域要因] 地域要因に特段変動はない。 [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	横山不動産鑑定事務所											
養父（県） - 2		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 横山重紀											
鑑定評価額		4,730,000 円			1㎡当たりの価格			29,400 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 3 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 6 月 3 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		養父市広谷字二反ヲサ 1 9 3 番 2 2						②地積 (㎡)		161 ()		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 2		戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m市道		水道 下水		J R 養父 4.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 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 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 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 養父駅西方 4.6km		法令 規制		都計外				
	⑤地域要因の将来予測		熟成した戸建住宅地域で現状の環境を維持すると予測する。市内全域で少子高齢化の進展により下落基調が続くが、街並みの新しい小規模開発住宅地で生活の利便性等に優れる地域は、既成の集落地域よりも選好性に勝る。														
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 29,400 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		同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。既成の古い住宅地域の取引は低調であるが、旧八鹿町や旧養父町中心地周辺では民間開発業者の小規模開発による住宅地供給が見られ、新興住宅地域においては低金利を背景に子育て世帯の需要がある。土地は 4 0 0 万円～7 0 0 万円程度が取引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		戸建住宅用に開発された住宅地域内に位置し、民間の賃貸住宅が見出せず、賃貸市場が成立していないため、収益価格の試算は断念した。需要者の意思決定に影響を与えているのは、周辺の取引価格水準であると考えられ、実際の取引事例から求められた比準価格は市場性を反映したもので信頼性が高いと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 養父 - 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 地域要因 街路 -2.0	
	公示価格 22,900 円／㎡		[99.8] 100		100 [100]		100 [79.2]		[102.0] 100		29,400			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 養父（県） - 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	
	前年指定基準地の価格 17,400 円／㎡		[98.3] 100		100 [103.0]		100 [57.5]		[102.0] 100		29,500			交通 0.0 交通 +3.0			
(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] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も県平均と比較して高く、住宅地需要はやや弱含みである。												
	前年標準価格 29,500 円／㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、周辺では地元業者による小規模開発が散見される。												
	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／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
養父（県） - 3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	1,340,000 円		1㎡当たりの価格	5,250 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 3 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 6 月 3 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		養父市大屋町加保字谷口 4 7 1 番				②地積 (㎡)	(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		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:2	住宅 W 2		農家住宅、一般住宅が建ち並んでいる住宅地域		東4.5m市道	水道 下水	J R 八鹿 16km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 30 m、南 60 m、北 90 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 25.0 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	4. 5 m市道	交通施設	J R 八鹿駅南西方 16km		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		農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も既成の住宅地域としての現状を維持しつつ推移すると予測する。人口減少等の一般的要因を背景に地価水準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		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,250 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		同一需給圏は養父市及び周辺市町における住宅地域の圏域である。需要者の中心は地縁者が多くを占め、圏外からの転入者はほとんど見られない地域である。農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、当該地域における宅地需要は弱含みで推移している。集落地域であることから、当該地域において取引が少なく、また、個別性も強いいため、中心価格帯を見いだ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		当該地域は農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、賃貸物件は見られない地域であるので、収益還元法の適用を断念した。当該地域は自己所有目的に取引される既成住宅地域であることから、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、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		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 +4.0	
	標準地番号 豊岡 -9								交通 0.0	交通 +3.0			
(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	環境 0.0	環境 +51.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [161.8]	[100] 100	5,250		画地 +3.0	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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		養父市における宅地需要は、人口流出、地場産業の低迷、少子高齢化等の影響により、下落基調が継続している。						
	前年標準価格 5,300 円/㎡				[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。						
	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 -												
	公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 -0.9 %	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	熊野不動産鑑定
養父（県） - 4	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎
鑑定評価額	5,340,000 円		1㎡当たりの価格	31,400 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 3 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 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所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市八鹿町八鹿字猿山 1 1 9 1 番 2				②地積 (㎡)	(170)	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)										
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道、背面道	水道 下水	J R 八鹿 2.4km		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 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 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 5 m市道	交通施設	J R 八鹿駅西方 2.4km	法令規制	(都) (70, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。少子高齢化や地域人口の減少が進行しており、地価水準はやや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	方位 二方路		+3.0 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 31,400 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	同一需給圏は養父市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は養父市及び周辺市町の居住者が多く、圏外からの転入者は少ない。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、少子高齢化や人口減少等の影響もあり、当該地域における需給関係はやや弱含みである。土地取引は少ないものの、需要の中心価格帯は土地で概ね 5 0 0 万円～ 6 0 0 万円となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模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。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。以上より、比準価格を標準に、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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	養父 - 1	②時 点 修 正	[99.8] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [75.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	31,300	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 -6.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,900 円／㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養父 (県) - 1	②時 点 修 正	[98.3] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [54.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	31,300	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 -4.0 環境 -43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	17,400 円／㎡																
(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 変動状況要因の	[一般的要因] 高齢化や人口減少等を背景に、市内住宅地の地価は下落傾向が継続している。													
	前年標準価格 31,500 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				[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要は弱含みで推移している。													
	標準地番号 -				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	公示価格 円／㎡																	
		②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %														

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	熊野不動産鑑定														
養父（県） - 5		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎														
鑑定評価額		2, 210, 000 円			1 m ² 当たりの価格			7, 600 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									
(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所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市浅野字沢田 1 5 6 番 1						②地積 (m ²)		291 ()		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)							
	台形 1:1.5		住宅 W 2		農家住宅や一般住宅が見られる集落地域		北東9m市道、北西側道		水道 下水		J R 養父 7.3km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 160 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 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 m市道		交通施設 J R 養父駅西方 7.3km		法令規制		都計外							
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅や一般住宅が見られる集落地域にて、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。少子高齢化や地域人口の減少が進行しており、地価水準はやや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 +3.0 台形 -2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 7, 600 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		同一需給圏は養父市及び周辺市町における住宅地域である。需要者は地縁者が多く、圏外からの転入者はほとんど見られない。農家住宅が多くみられる集落地域で、当該地域における宅地需要は弱含みである。当該地域において取引が少なく、また、個別性も強いため、需要の中心価格帯を見出し難い。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家住宅や一般住宅が見られる集落地域であり、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めない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。以上より、比準価格を標準に、代表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) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 養父 - 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/m ²)		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 -8.0 交通 +4.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 11, 000 円/m ²		[99.1] 100		100 [100]		100 [144.5]		[100.9] 100		7, 610									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 養父（県） - 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対象基準地の比準価格 (円/m ²)		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 -1.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 5, 300 円/m ²		[99.1] 100		100 [100]		100 [69.6]		[100.9] 100		7, 610									
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 高齢化や人口減少等を背景に、市内住宅地の地価は下落傾向が継続している。													
	前年標準価格 7, 650 円/m ²						[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。市中心部から離れた集落地域で、需要は弱含みである。													
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率		年間 -0.7 % 半年間 %																	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市八鹿町八鹿字馬場1 8 0 8 番5外				②地積 (㎡)	273	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)				
	台形 1:2.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商店街	南西6m県道、背面道	水道 下水	J R 八鹿 1. 7km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 60 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10. 0 m、奥行 約 25. 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 6 m県道	交通施設	J R 八鹿駅南西方 1. 7km		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。従来からの商業地域で、商圏人口の減少が進行しており地価水準は弱含みで推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 台形		+2. 0 -2. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		31, 900 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	同一需給圏は養父市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。需要者は圏内の個人事業者や中小事業者等で、圏外からの需要はほとんどない。幹線道路沿いの店舗や大規模店舗等に圧され、集客力は減退している。当該地域において土地取引は少なく、個別的事情にも左右されるため、需要の中心価格帯は把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗、住宅等が建ち並ぶ商店街であり、繁華性に乏しく、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、市場性を反映した基準価格の説得力は高い。以上より、基準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格の標準とした価格	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 +5.0		
	標準地番号 養父 5 - 1							交通 0.0		交通 +2.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 37, 700 円／㎡	$\left[\frac{99.6}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{117.8} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	31, 900	環境 0.0	環境 +10.0				
							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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			交通		交通		
(10) 対象基準地の前の検討	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	⑦内 訳 標準化補正	環境	地域要因	環境		
	前年標準価格 32, 100 円／㎡							画地		行政		
	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							行政		その他		
	標準地番号 -							その他				
(10) 対象基準地の前の検討	公示価格 円／㎡											
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %											
(10) 対象基準地の前の検討	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] 高齢化や人口減少等を背景に、市内の商業は衰退傾向にあり地価は下落傾向が継続している。						
	前年標準価格 32, 100 円／㎡					[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。商業地としての繁華性は低く需要は弱含みである。						
	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。						
(10) 対象基準地の前の検討	標準地番号 -				③ 価格形成要因の変動状況							
	公示価格 円／㎡											
(10) 対象基準地の前の検討	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				③ 価格形成要因の変動状況							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所	
養父（県） 5－2	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士	横山重紀
鑑定評価額	4,090,000 円		1㎡当たりの価格		18,500 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 3 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 6 月 3 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		養父市関宮字桜ヶ坪 3 7 4 番 5				②地積 (㎡)	221 ()	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					
	1:2	店舗兼住宅 W 2	店舗、事務所、住宅等が混在する国道沿道の商業地域	南東13.5m国道、北東側道	水道 下水	J R 八鹿 15km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、 奥行 約 18.0 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 . 5 m国道	交通施設	J R 八鹿駅西方 15km	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	繁華性の低い国道沿いの路線商業地域で当面現状を維持すると予測する。周辺地域において市の拠点再整備計画があるものの需給に変化は見られず、少子高齢化の進展による商圈縮小等から地価は下落傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,500 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	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域で、主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者や中小規模法人である。北近畿豊岡自動車道の延伸を機に市内交通量の減少及び少子高齢化の進行による商圈縮小の影響で新規出店はほとんど無く、商業地の需要は総じて弱含みである。圏内の商業地取引件数自体が少なく、取引規模等により価格水準も様々であるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧町中心地に位置するものの、繁華性は低く、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、収益価格の試算は断念した。近隣地域及び周辺地域においては自己使用目的の取引が支配的であり、実際の取引事例から求められた比準価格は市場性を反映しており、十分な信頼性があるものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示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) 公示価格を規準とした価格	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
	豊岡 5-4								交通 0.0	交通 -2.0		
(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	環境 0.0	環境 +55.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格							画地 0.0	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]	市内の人口は減少傾向で高齢化率も県平均より高く、高規格道路の延伸による交通量の減少等も相まって、商業地需要は総じて弱い。						
	前年標準価格 18,600 円／㎡				[地域要因]	地域要因に大きな変動はないが、高規格道路の延伸による交通量の減少が今後も続くと推測する。						
	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	%							