

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効利用の判定	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	20, 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	同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は地縁者であり、圏外からの転入者は限定的である。周辺では分譲地の供給も見られ、水害の可能性が低い安全なエリアとして一定の需要が認められるが、取引自体が少なく、あったとしても特殊事情を含むものが多い。規模・形状等も個別性が強いので、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、中規模一般住宅が混在する地域であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及び周辺地域においては、市場性や居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、比準価格はこれらを反映して説得力が高いものと判断する。よって、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。				

(10) 対象基準地等の前	この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	変動状況	[一般的要因]	人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。
		前年標準価格 20,200円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。
		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				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		□代表標準地 □標準地					
		標準地番号 -					
		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	不動産鑑定調査サービス														
佐用（県）－2		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之														
鑑定評価額		2,920,000 円			1㎡当たりの価格			22,800 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 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 20 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		佐用郡佐用町佐用字間島田 2 8 5 2 番 1 1						②地積 (㎡)		128 ()		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)							
	1:1.5		住宅 W 2		中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域		南4m町道		水道 下水		J R 佐用 340m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 m町道		交通施設		J R 佐用駅北 340m		法令規制		都計外			
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅を中心とする旧来の住宅地域として成熟しており、特段の変動要因もないことから、当面、現状維持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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 22,800 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		同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は地縁者であり、圏外からの転入者は少ない。町内中心部に位置し、街路条件が劣り、古くからの既成住宅地域で空家が増加している。水害の及ぶ地域の住宅地需要は限定的である。取引が少なく、規模も一樣でないため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、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。近隣地域及び周辺地域においては、市場性や居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、比準価格はこれらを反映して説得力が高いものと判断する。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 上郡 - 2													街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +5.0 環境 +14.0 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	
	佐用（県） - 7													街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -5.0 環境 -21.0 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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。													
	前年標準価格 22,900 円／㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。													
	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 ☐ 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／㎡																			
②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %																

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,900 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 □代表標準地 □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] 佐用町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。
						[地域要因] 地域要因に特に変動はない。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.7 %	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	不動産鑑定調査サービス
佐用（県） - 4	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之
鑑定評価額	4,330,000 円		1㎡当たりの価格	9,300 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 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 20 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		佐用郡佐用町下徳久字上宿 9 5 3 番				②地積 (㎡)	466	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				
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南3m町道	水道 下水	J R 播磨徳久 700m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 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 23.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 460 ㎡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 m町道	交通施設	J R 播磨徳久駅東 700m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域にて、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。郊外の従来からの住宅地域にて、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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		9,300 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	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が多く占め、圏外からの転入はほとんど見られない。中規模一般住宅、農家住宅が混在する既成の住宅地域であり、人口流出、少子高齢化等の影響もあり、宅地需要は弱含みで推移している。土地取引の少ない地域であり、個別的事情にも左右されることから、中心となる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	当該地域は中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域にて、賃貸物件は見られない地域であるため、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +11.0
	標準地番号							交通 0.0	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格	[99.7]	100	100	[100]	9,310		環境 0.0	環境 +35.0	行政 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地の検討	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 +11.0
	前年指定基準地の価格	[98.1]	100	100	[100]	9,360		交通 0.0	交通 -9.0	環境 0.0	環境 -44.0
	前年指定基準地の価格	5,400 円/㎡	100	[56.6]	100	9,360		画地 0.0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因]		人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。					
	前年標準価格 9,550 円/㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 公示価格										
②変動率		年間 -2.6 %	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
佐用（県）－ 6 宅地-1

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
佐用（県）－6	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, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	12, 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 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		佐用郡佐用町三日月字三本松 7 0 4 番 6				②地積 (㎡)		331 ()		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					
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅に空地も介在する住宅地域	南西4m町道	水道 下水	J R 三日月 950m		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 60 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 18.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 320 ㎡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 4 m 町道	交通施設	J R 三日月駅南東方 950m	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		特に大きな変動要因は見受けられず、今後も現状類似の状況で推移すると予測する。また、合併後の佐用町中心部から離れた住宅地域であることから選好性は低く、地価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					(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		12,400 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		同一需給圏は概ね佐用町及び周辺市町の集落地域を含む住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。基準地の存する地域は合併前の旧三日月町においては比較的中心部周辺に位置するものの、少子高齢化等を背景に住宅地需要は全般的に弱含みで、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、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		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。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、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +7.0		
	標準地番号 宍粟 - 2							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	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 +5.0				
	佐用 (県) - 7							画地 0.0	行政 0.0				
(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	行政 0.0	その他 0.0				
	☒ 継続 ☐ 新規							その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	前年標準価格 12,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		高齢化率は県内トップで、町内には雇用の受け皿も乏しく、少子高齢化が不動産需要低迷の大きな要因となっている。							
	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			[地域要因]		地域要因に大きな変動は見られない。							
	☐ 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/㎡											
②変動率		年間 -1.6 %	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,900 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が進行している。
	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] 上月駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、少子高齢化や地域経済情勢等により需要は低調である。
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 40 m、西 105 m、南 60 m、北 110 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 20.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 300 m程度、		形状	長方形	
④地域的特性	特記	特にない		街	4 m町道	交通	智頭急行久崎駅南 380m	法令	都計外
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	久崎駅に近い既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化や地域経済情勢等により住宅需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。佐用町中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は農業従事者等の地縁者に限定され、圏外からの転入者は極めて少ない。都心部への人口流出や少子高齢化が進み、旧来からの集落における土地需要は減退傾向にある。取引件数は少なく、かつ親族・知人間での事情を含んだ取引も多いため中心となる価格帯は見出し難い。
-----------	--

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号
--------------------------	---

(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,200 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調であり、郊外の農家集落等の過疎化が進行している。
	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]	久崎駅に近い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、少子高齢化や地域経済情勢等により需要は低調である。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-2.3 %	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											
佐用（県）－9		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 横山重紀											
鑑定評価額		1,360,000 円			1㎡当たりの価格			6,700 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 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		佐用郡佐用町中島字河原田 1 1 2 2 番 4						②地積 (㎡)		203 ()		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				
	1:1.2		住宅 W 2		県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域		北西9m県道、南西側道		水道 下水		J R 播磨徳久 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 155 m、西 110 m、南 90 m、北 95 m						②標準的使用		農家住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 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 9 m 県道		交通施設		J R 播磨徳久駅南西方 1.5km		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		背後に農地が広がる農家集落地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化や利便性が劣る地域性により住宅需要は先細りしており、今後も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		農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 6,700 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		同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、地縁者間の取引が主で、圏外からの転入者は少ない。空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、利便性の劣る農家集落では過疎化が進み、先細りしている。中心価格帯は、取引も少なく、画地規模が様々である等から見出し難い状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域であるが、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価格の試算は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。以上から、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て、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 ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 上郡 - 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 地域要因 街路 -6.0	
	公示価格 7,150 円／㎡		[99.7] 100		100 [100]		100 [107.7]		[101.0] 100		6,690			交通 0.0 交通 +4.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宍粟（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 地域要因 街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格 5,400 円／㎡		[98.1] 100		100 [100]		100 [79.6]		[101.0] 100		6,720			交通 0.0 交通 -5.0			
(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				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 高齢化率は県内トップで、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調でとりわけ縁辺部の需要は弱い。										
	前年標準価格 6,850 円／㎡						[地域要因] 地域要因に特に変動はない。										
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 -2.2 % 半年間 %														

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	不動産鑑定調査サービス											
佐用（県）－10		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之											
鑑定評価額		1, 020, 000 円			1 m ² 当たりの価格			6, 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 20 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		佐用郡佐用町上三河字溝ノ上 1 3 2 番 6					②地積 (m ²)		155 ()		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)				
	1:2		住宅 W 2		一般住宅を主とし農家住宅も散見される住宅地域		北西7m町道、背面道		水道 下水		J R 播磨徳久 11km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 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 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 7 m町道		交通施設 J R 播磨徳久駅北東 11km		法令規制		都計外				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主とし農家住宅も散見される住宅地域にて、地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測される。地域の衰退傾向は継続しており、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		二方路		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, 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		同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が多く占め、圏外からの転入はほとんど見られない。一般住宅を中心に農家住宅も見られる既成の住宅地域であり、人口流出、少子高齢化等の影響もあり、宅地需要は弱含みで推移している。土地取引の少ない地域であり、個別的事情にも左右されることから、中心となる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		当該地域は一般住宅を中心に農家住宅も散見される住宅地域にて、賃貸物件は見られない地域であるため、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 佐用 - 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/m ²)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0. 0 地域要因 街路 -1. 0	
	公示価格 4, 100 円/m ²		[99. 4] 100		100 [101. 0]		100 [60. 6]		[100] 100		6, 660			交通 0. 0 交通 +2. 0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 宍粟（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/m ²)		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 5, 400 円/m ²		[98. 1] 100		100 [100]		100 [80. 6]		[100] 100		6, 570			交通 0. 0 交通 +4. 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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。									
	前年標準価格 6, 650 円/m ²							[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。									
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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. 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
佐用（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
佐用（県） 5－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	30,900 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 20 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		佐用郡佐用町佐用字川向 2 1 6 番 1				②地積 (㎡)	1,018	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	銀行 RC 1	店舗、事業所のほか空地も見られる商業地域	北12m国道、背面道	水道 下水	J R 佐用 780m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 150 m、南 30 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 40.0 m、奥行 約 25.0 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	1 2 m国道	交通施設	J R 佐用駅北 780m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動もなく、現状のまま推移すると予測する。地域の衰退傾向は継続しており、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	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,900 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	同一需給圏は佐用町及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域の圏域である。需要者は圏内の中小事業者や個人事業者等が多く、圏外からの需要はほとんど見られない。幹線道路沿いの路線商業地域であるが、空地も見られる等、繁華性、集客力は低い地域である。当該地域において土地取引は少なく、また、個別的事情に左右されるため、中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗、事業所のほか空地も見られる商業地域にて、需要者の多くは同一需給圏内における取引価格の水準を重視する傾向にある。当該地域において賃貸市場は成熟していないため収益還元法の適用は断念した。比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用しており、市場の実態を反映する価格を求められた。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 上郡 5-1							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	環境 0.0	環境 -11.0		
	たつの (県) 5-3							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	① 指定基準地の価格	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	43,200 円/㎡							その他 0.0	その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,100 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が著しく、地域経済の低迷を背景に不動産市場は依然として低迷している。						
	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] 地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								