

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 宍粟市山崎町川戸字南場7 0 0 番 1					②地積 (㎡)	293	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) (その他)		
	1:1. 2	住宅 L S 2	戸建住宅が散在する郊外の住宅地域	北東5. 5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 7. 8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 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 15. 0 m、 奥行 約 20. 0 m、 規模 300 m程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5. 5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 7. 8km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧山崎町縁辺部の集落地域であり、積極的な地域要因の変化は無く、概ね現状で推移するものと予測する。地価は人口減少等の影響を受けて弱含み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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価額 12, 100 円／㎡									
	収益還元法	収益価額 / 円／㎡									
	原価法	積算価額 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価額 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。集落地域における需要者は地縁血縁者や地元の農業従事者等に限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸家需要が無く、アパート等の収益物件の建築を想定することが経済合理的な観点から非現実的であるため収益還元法の適用は断念した。取引においては自己使用目的が中心で取引価格を指標として価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、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とおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 宍粟 - 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	地域 0. 0	街路 +4. 0	
	公示価格 14, 000 円／㎡	[99. 6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 113. 3]	[100 / 100]	12, 300		交通 0. 0	交通 -1. 0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 宍粟 (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	環境 0. 0	環境 +10. 0		
	前年指定基準地の価格 13, 200 円／㎡	[97. 7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 107. 9]	[100 / 100]	12, 000		画地 0. 0	行政 0. 0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12, 200 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。						
	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] 地縁性の強い在来集落地域においては外部からの転入は殆ど無く、過疎の進行も相まって不動産需要は低調である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0. 8 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 80 m、西 190 m、南 170 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 15.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 270 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記	特にない		街 6 m市道	交通	J R 播磨新宮駅北 17km	法令	都計外
		事項			路	施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は宍粟市及びその隣接市町のうち、農家住宅等を中心とした都市計画区域外地域と判断する。圏外からの転入はほぼなく、需要者は縁故・相続を中心とした地縁的選好者のほか、公共公益施設関係者による引き合いに限られる。同圏域は未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、地価は弱含みである。需要の中心価格帯は知人間や縁故間等事情を含む場合が多く把握し難いが、本件基準地と同程度の規模であれば300万円前半と目される。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できないものの、現実には発生した複数の同種取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合の理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては付近標準地から検討した価格との均値を踏まえ上記のとおり決定した。

(9) からの検討 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 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(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 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・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。
	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 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。市中心部からやや離れた地縁性が強い在来地域ということもあり、外部転入者は殆どなく住宅需要は弱い。
	②変動率 年間 -2.3 % 半年間 %					〔個別的要因〕	角地だが標準的画地と比して特段の増価要因にならず、台形地だが利用障害を生じる程でないと判断した。 両個別的要因に変動はない。

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	合同会社村本不動産鑑定士事務所
宍粟（県） - 3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	9,420,000 円		1㎡当たりの価格	59,600 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				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		宍粟市山崎町鹿沢字松原町 1 9 8 番 5				②地積 (㎡)	158	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) 1 中専 (60, 150)				
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m道路	水道 下水	J R 播磨新宮 12km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 5 m、南 15 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 11.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 160 ㎡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道路	交通施設	J R 播磨新宮駅北 12km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	旧藩時代の武家屋敷の名残もある閑静な住宅地域であり、地元を中心に選好性も高いことから小規模開発もみられる。今後も旧来の住宅と新興住宅が混在する地域として推移していくと予測する。									
(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 59,600 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	同一需給圏の範囲は宍粟市中心部に位置する住宅地域一円と判断する。需要者は縁故や相続を中心とする地縁者のほか、圏外からの一次取得者もみられる。市内幹線道路沿いにドラッグストア等が進出し、中国道以南では地元不動産業者による小規模住宅開発の動きもあるが、人口減少率・高齢化率とも県平均を大きく上回り、全般的に地価は弱含みである。需要の価格帯は画地条件により個性はあるが、本件基準地と同程度の規模であれば 9 5 0 万円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できないものの、現実には発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[100]	100	100	[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
	たつの (県) - 3										
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。					
	前年標準価格	59,800 円／㎡			[地域要因]	旧武家屋敷町の鹿沢地区にあり、整った街並みから小規模開発が見られるが、高い人口減少の影響もあり低水準の取引が散見される。					
	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	☐ 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	-0.3 %	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
宍粟（県）－ 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県）－ 4	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	7,040,000 円		1㎡当たりの価格	49,600 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 7 月 1 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		宍粟市山崎町庄能字中井 1 9 1 番 8				②地積 (㎡)	142	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) 1 住居 (60, 200)				
	1. 2: 1	住宅 W 2	農地を転用して一団開発された新興住宅地域	西5m道路	水道 下水	J R 播磨新宮 12km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 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 12.5 m、		奥行 約 11.5 m、		規模 144 ㎡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 播磨新宮駅北方 12km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	分譲済みの戸建住宅地域であり、特段の変動要因も見受けられないため、現状の居住性を維持するものと予測する。また、市内において住宅地需要がある地域に所在しているため、地価も安定的に推移するものと思料する。									
	(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		49, 600 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	同一需給圏は宍粟市及びその隣接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。郊外や旧町の市街地及び集落内の需給は弱含みが継続している一方で、当該基準地のような市内で利便性が良好なエリアは新規の住宅地供給があり、住宅地需給も安定的である。需要の中心は、土地で 6 0 0 ～ 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 3, 0 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	分譲済みの戸建住宅地であり、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利便性や快適性を指標とする自己使用目的が支配的であり、比準価格は類似性を有する圏内の住宅地の取引価格に基づいて試算された実証的な価格であるため信頼性が高い。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、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 宍粟 - 1							交通 0. 0	交通 -2. 0		
(9) 指定基準地	公示価格 41, 000 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [83. 0]	[100 / 100]	49, 400	⑦内訳	環境 0. 0	環境 -17. 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の検討	① 指定基準地番号 たつの (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／㎡)	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 68, 000 円／㎡	[102. 9 / 100]	100 [100]	100 [141. 1]	[100 / 100]	49, 600		交通 0. 0	交通 +4. 0		
								環境 0. 0	環境 +33. 0		
								画地 0. 0	行政 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	[一般的な要因]				一宮町・波賀町・千種町から山崎町市街地へ人口が流出する人口移動が市内で継続しており、不動産の需給動向も二極化している。					
	前年標準価格 49, 600 円／㎡	[地域要因]				地域要因に大きな変動はないが、市内において比較的不動産需要が安定的な地域である。					
	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／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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						②地積 (㎡)		191	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)									
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅と農 家住宅が混在する住 宅地域	南4.5m私道	水道 下水	J R 播磨新宮 10km		(その他)									
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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 4.5m私道	交通 施設	J R 播磨新宮駅北 10km	法令 規制	(都) (60, 200)								
	⑤地域要因の 将来予測	山崎インターチェンジの南西側に位置する既存住宅地域であるが、周辺において農地を開発した各種店舗や住宅分譲などが 増加傾向にあり、地域の熟成度が高まりつつある。															
(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		27,500 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	同一需給圏は宍粟市内を中心として周辺市町も含む住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の居住者であるが、一部 圏外からの住み替え需要も認められる。新規分譲地と比較して分譲から期間が経過している既存の住宅地域にあっては、住 民の高齢化やインフラ設備の老朽化もあって宅地需要はやや弱い。需要の中心価格帯は土地で500万円前後である。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺地域は中規模の一般住宅等が見られる既存住宅地域である。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。取引の中心は自己の居住目的によるものであり、現実の取引事例に基づく取 引実態を適切に反映し得た比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、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とおり決定した。																
(8) 公示 価格 を 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／㎡)		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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +4.0 +41.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 41,000 円／㎡		[100] 100		[100] 100	[154.0] 100	[103.0] 100	27,400									
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -1.0 -38.0 0.0 0.0 0.0	
	佐用 (県) - 7				[98.2] 100	[100] 100	[62.6] 100	[103.0] 100	27,300								
(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 27,500 円／㎡				③ 変 動 状 況 格 形 成 要 因 の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極 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] 山崎町の市街地縁辺部において開発分譲された既存住宅地域で中 心部と比べると選好性は劣るが、生活利便性は比較的良好。										
	②変動率						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
年間 0.0 %				半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村本不動産鑑定士事務所
宍粟（県） ー6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	3,820,000 円		1㎡当たりの価格	14,800 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		258	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	一般住宅が建ち並ぶ 古くからの住宅地域	東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 25km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 200 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡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	5. 5 m市道	交通 施設	J R 播磨新宮駅北 25km	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	在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。											
(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		14,800 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	同一需給圏の範囲は、宍粟市及びその近接市町の既成住宅地域一円と判断する。圏外からの転入はほぼ認められず、需要者は縁故・相続を中心とした地縁的選好者のほか、公共公益的施設関係者による引き合いに限られる。同圏域は未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、地価は依然として弱含みである。需要の中心価格帯は地縁関係や規模等取引自体に個別性が強く把握し難いが、本件基準地と同程度の規模であれば400万円弱と目される。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できないものの、現実には発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 標準とした 価格を	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 の標準価格 (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		
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100								
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 宍粟 (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 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 -16.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,200 円／㎡	[<u>97.7</u>] 100	100 [<u>100</u>]	100 [<u>87.4</u>]	[<u>100</u>] 100	14,800							
(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 15,100 円／㎡			③ 価 変 動 動 形 況 成 要 因 の	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。								
	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 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。旧町中心部の古くからの住宅地域で需要者が限定的であり、利便性の面から依然として住宅需要は弱い。								
	②変動率 年間 -2.0 % 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
宍粟（県）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村本不動産鑑定士事務所
宍粟（県）－ 7	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	5,610,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 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 30 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		宍粟市波賀町安賀字井口 4 9 9 番				②地積 (㎡)		666 (76)		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				
	台形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 33km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 90 m、南 100 m、北 130 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 25.0 m、		規模 580 ㎡程度、		形状 台形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 33km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。									
	(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		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	9,500 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		同一需給圏の範囲は宍粟市北部に位置する在来住宅や農家住宅を中心とした住宅地域一円と判断する。需要者は世帯分離や相続を中心とした地縁的選好者や住宅の購入総額を抑えたい圏内居住の一次取得層が主である。需要者がほぼ限定的で外部からの転入が少ないこと等も起因して地価は弱含みである。需要の中心価格帯は地縁者間での恩恵的取引など取引自体に個別性が強く把握することは困難だが、本件基準地と同程度の規模ならば5 0 0 万円台半ばと目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できないものの、現実には発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。										
(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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宍粟 (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 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 +2.0 +6.0 +26.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 13,200 円／㎡	[97.7] 100	100 [100]	100 [136.2]	[100] 100	9,470						
(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 前年標準価格 9,750 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。							
	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 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。市中心部から離れた地縁性が強い在来地域ということもあり外部からの転入者は殆どなく住宅需要は弱い。							
	②変動率 年間 -2.6 % 半年間 %				[個別的要因] 本件基準地は形状が台形であるが、利用障害を生じる程ではなく特段の減価要因にならないと判断する。当該個別的要因に変動はない。							

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					宍粟市千種町千草字東側1 5 5 番 1		②地積 (㎡)	207 ()	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	住宅 W 2	中規模の一般住宅、公共施設等が混在する地域	西8m国道、南側道	水道 下水	J R 播磨徳久 24km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 150 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 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路 8 m国道	交通施設	J R 播磨徳久駅北 24km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	千種町中心部の住宅地域であり、当面は現状の利用を維持するものとみられる。人口減少・高齢化が著しく、地域経済は低迷しており、地価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	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	12,300 円/㎡				台形	0.0				
	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	同一需給圏は概ね宍粟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でほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。中山間地域にあっては人口減少や高齢化により過疎化が進行しており、空き家活用支援等の定住促進対策を講じてはいるものの、現時点で効果は限定的で不動産取引は低調である。需要の中心価格帯は地縁者間での取引が主流で、取引規模等も様々であるため見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は千種町の中心部において中規模の一般住宅や公共施設等が混在する地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は自己の居住目的によるものであり、現実の取引事例に基づく取引実態を適切に反映し得た比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、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とおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 +1.0	
	標準地番号 宍粟 - 2					12,200		街路 0.0	交通 +8.0			
(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	地域要因	街路 -2.0	
	宍粟 (県) - 2					12,300		街路 0.0	交通 +7.0			
(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 ☒ 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、少子高齢化が進み中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。							
	前年標準価格 12,600 円/㎡				[地域要因] 小学校に近いが、少子高齢化の影響により児童数が減少し地域経済は縮小しており、住宅需要は低調で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 ☐ 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 -											
	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	合同会社村本不動産鑑定士事務所						
宍粟（県）－9		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 村本 健次						
鑑定評価額		2, 440, 000 円			1㎡当たりの価格		8, 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 30 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		宍粟市一宮町三方町字下垣内 3 0 0 番				②地積 (㎡)	274 ()	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				
	1:1.5	住宅 W 2	県道背後の古くからの一般住宅地域	北西5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 35km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 60 m、南 100 m、北 240 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 20.0 m、規模 280 ㎡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	5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 35km	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		在来住宅を主とする旧来からの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外にあり生活利便性が劣ることに加え、土砂災害警戒区域として自然災害への警戒感もあり地域選好性は弱いと判断する。									
(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 8, 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		同一需給圏の範囲は宍粟市北部に位置する在来住宅や農家住宅を中心とした住宅地域一円と判断する。需要者は世帯分離や相続を中心とした地縁的選好者や住宅の購入総額を抑えたい圏内居住の一次取得層が主である。需要者がほぼ限定的で外部からの転入が少ないこと等も起因して地価は弱含みである。需要の中心価格帯は地縁者間での恩恵的取引など取引自体に個別性が強く把握することは困難だが、本件基準地と同程度の規模ならば 2 0 0 万円台半ばと目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できないものの、現実には発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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／㎡)	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
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宍粟（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	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 13, 200 円／㎡		[97. 7] 100	100 [100]	100 [144. 9]	[100] 100	8, 900					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。							
	前年標準価格 9, 100 円／㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市中心部から離れた地縁性が強い在来地域ということもあり外部からの転入者は殆どなく住宅需要は弱い。							
	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 -2. 2 %	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
宍粟（県）－10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県）－10	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	3, 190, 000 円		1 m ² 当たりの価格	5, 300 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		宍粟市千種町岩野辺字尾崎 1 1 3 2 番 4 外				②地積 (㎡)	602	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			
	不整形 2:1	住宅 W 2	農地の間に農家住宅が散在する地域	南12m国道、西側道	水道 下水	J R 播磨徳久 26km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 140 m、南 0 m、北 40 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 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 播磨徳久駅北東方 26km	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	農家集落地域であり、地域要因に特段の変動要因が無いため、当面は現状の居住性を維持するものと予測する。また、人口減少状態の継続を勘案すると地価は下落傾向が継続するものと思料する。									
	(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 +2.0 不整形 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 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	同一需給圏は宍粟市及びその周辺市町のうち、郊外部に立地する住宅地域である。集落色を有する地域が多く、需要者の範囲は圏内の地縁性を有する居住者にほぼ限定され、外部からの転入者はかなり少ない。圏内は新規の不動産開発案件がほとんど無く、少子高齢化や過疎化により、不動産需要は非常に乏しい状況である。このため、圏内の取引件数自体が少なく、不均質な価格帯の物件及び画地が多いことから需要の中心となる価格帯も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	既成の集落地域であり、後述する通り、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。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) 公示価格とした価格	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/㎡)	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 -3.0 交通 -2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,100 円/㎡	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [76.0]	[100] 100	5,310					
(9) 指定からの検討	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 一宮町・波賀町・千種町から山崎町市街地へ人口が流出する人口移動が市内で継続しており、不動産の需給動向も二極化している。						
	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] 地域要因に大きな変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %								

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					宍粟市波賀町原字防垣内 2 7 0 番		②地積 (㎡)	325 ()	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		戸建住宅を中心とする在来集落地域		南東 4.5m市道、南西側道		水道 下水	J R 播磨新宮 39km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 230 m、西 50 m、南 90 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 4.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 39km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		山間部郊外の既成集落地域で、特段の変動要因もないことから、当面は現状の居住環境を維持するものと予測する。また、地域の人口動態等を考慮すると地価は下落傾向が継続するものと思料する。									
(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 6,500 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		同一需給圏は宍粟市及びその周辺市町のうち、郊外部に立地する住宅地域である。集落色を有する地域が多く、需要者の範囲は圏内の地縁性を有する居住者にほぼ限定され、外部からの転入者はかなり少ない。圏内は新規の不動産開発案件がほとんど無く、少子高齢化や過疎化により、不動産需要は非常に乏しい状況である。よって、圏内の取引件数自体が少なく、個別事情を反映して価格帯も様々であるため、需要の中心となる価格帯も見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		既成集落地域であり、後述する通り、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。比準価格は、圏域内の類似性を有する取引事例に基づいて算定した実証的な価格であるため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと思料する。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 ☐ 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 佐用 - 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	地域要因	環境 -38.0	
	宍粟 (県) - 10								画地 +1.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	前年指定基準地の価格							⑦内 訳	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	5,400 円/㎡								その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 一宮町・波賀町・千種町から山崎町市街地へ人口が流出する人口移動が市内で継続しており、不動産の需給動向も二極化している。							
	前年標準価格 6,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、波賀町内の高齢化率が高く、不動産需要は低調である。							
	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 -											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡			③ 変動要因の価格形成要因								
	②変動率	年間 -1.5 %	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
宍粟（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県） 5－1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 1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		宍粟市山崎町山田字白光田 2 0 4 番 1 1 外				②地積 (㎡)	405	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) 準住居 (60, 200)					
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 S 4	中小規模の中低層店舗、事務所が多い路線商業地域	東15m国道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 11km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 110 m、北 120 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 5 m国道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 11km	法令規制	(都) 準住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域であり、退店等の変動要因はないため、現状の商業性を維持するものと予測する。また、全国展開する外食店舗や小売店舗が周辺に立地しており、地価も安定的に推移するものと思料する。										
	(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	26,000 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	同一需給圏は宍粟市及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域で、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が大半である。圏内は立地や利便性に優る駐車場を備えた大型店舗及び市街地内の沿道型店舗に売上が集まっているため、当該基準地周辺の商業地需給は安定的である。なお、圏域内における商業地の取引件数自体が少なく、取引される規模もまちまちであるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域や周辺類似地域では貸店舗や貸事務所等が見受けられるものの、建築コストや土地の価格水準に見合うだけの賃料を徴収することが難しいため、収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断する。一方で比準価格は市内の商業地及び商住混在地の取引価格に基づいて試算された実証的な価格であるため信頼性が高い。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に留めて、地価公示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 代表標準地 標準地番号	宍粟 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 -5.0 交通 +2.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	44,200 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [74.6]	[100 / 100]	59,200					
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号	たつの (県) 5-3	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／㎡)	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 -2.0 交通 +2.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	43,200 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [73.0]	[100 / 100]	59,200					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 一宮町・波賀町・千種町から山崎町市街地へ人口が流出する人口移動が市内で継続しており、不動産の需給動向も二極化している。							
	継続 前年標準価格				[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、市内を代表する繁華性が高い路線商業地域である。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地番号											
	公示価格											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									