

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
たつの（県） - 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	10, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	48, 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 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		たつの市神岡町大住寺字田河原 4 9 9 番 8				②地積 (㎡)	(208)	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			1 住居 (60, 200)	
	台形 1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域		西5m市道	水道 下水	J R 東鯉崎 220m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 25 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 210 ㎡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 東鯉崎駅東 220m		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、周辺では中小規模の宅地開発が散見され、その影響を受け地価は安定的に推移するものと思料する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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		48,500 円/㎡				台形	-2.0			
	収益還元法	収益価格		9,130 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	同一需給圏はたつの市を中心にその周辺市町も含む住宅地域で、需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅を中心とする駅に近い住宅地域で、令和元年5月に駅前整備が完了後、駅徒歩圏の周辺地域で小規模開発された住宅地分譲が増え、需要の拡大が認められる。取引の中心となる価格帯は土地で1,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等も散見されるが、地主の遊休土地対策や相続税対策のものが中心であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算されたものと思料される。なお、需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性等を主要な指標として取引を行うものと考えられる。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、収益価格を参考程度に留め、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 +2.0	
	標準地番号 たつの -3							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	行政 0.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 68,000 円/㎡							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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。							
	前年標準価格 48,000 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 +1.0 %	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															
たつの（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		13,800,000 円				1㎡当たりの価格				51,500 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 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		たつの市龍野町片山字村裏 7 6 5 番 6						②地積 (㎡)		268 ()		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		1 低専 (50, 100)								
	1:2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		南5m市道		水道 下水		J R 本竜野 1km		(その他) 土砂災害警戒区域								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 90 m、南 30 m、北 25 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 11.5 m、奥行 約 23.0 m、規模 265 ㎡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 本竜野駅北東 1km		法令規制		1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域であるが、周辺では中小規模の宅地開発が継続的に行われており、新興住宅地の地価動向の影響を受け、地価は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 +3. 0											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 51,500 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		同一需給圏はたつの市を中心にその周辺市町も含む住宅地域である。需要者はたつの市内の居住者が中心で、一次取得者や中高年層の住み替え等も見られる。供給は小規模開発による分譲宅地のほか、既成市街地内の更地も散見される。富永・堂本地区などの市街最中心部では 1 3 0 ㎡程度、その周辺の日山・片山地区などでは 1 6 0 ㎡程度が人気で、新規分譲宅地開発も比較的多い。中心価格帯は、いずれのエリアも土地で 1, 0 0 0 ~ 1, 5 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		中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、容積率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 公示価格 70,800 円/㎡		[100. 2] 100		[100] 100		[142. 1] 100		[103. 0] 100		51,400			街路 0. 0		交通 +4. 0		環境 +34. 0		行政 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 +2. 0	
	たつの（県） - 3		[102. 9] 100		[100] 100		[140. 8] 100		[103. 0] 100		51,200			街路 0. 0		交通 0. 0		環境 +38. 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		②変動状況		③価格形成要因の		[一般的要因]		人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。												
	☒ 継続 ☐ 新規		③価格形成要因の		[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。														
	前年標準価格 51,000 円/㎡		③価格形成要因の		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
	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		③価格形成要因の		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③価格形成要因の		[一般的要因]		人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。													
		標準地番号 公示価格		③価格形成要因の		[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。													
		年間 +1. 0 % 半年間 %		③価格形成要因の		[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	株式会社ミエコーカンテイ	
たつの（県）	ー3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格		70,000 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	56,000 円／㎡
(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		たつの市龍野町堂本字天神 6 1 1 番				②地積 (㎡)		170	③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		2 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W 2	戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 下水	J R 本竜野 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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 本竜野駅南方 1.1km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	区画整理済みの比較的新しい住宅地域として熟成しており、周辺では新たな宅地開発が複数見られ取引価格も高水準を維持している。地域の活性化により、当面、地価は上昇基調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		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 70,000 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	同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。市中心部の幹線背後に位置して商業施設への接近性に優る住宅地域である。周辺では宅地の開発分譲が多数みられ需給ともに旺盛で、中古市場も活況である。需要の中心価格帯は、土地で1, 2 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	周辺の土地の利用の状況から、戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域であり、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。基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。よって基準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに代表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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 69,900 円／㎡	[100.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	70,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 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／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 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、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。						
	前年標準価格 68,000 円／㎡				[地域要因] 龍野 I C 南側に土地区画整理事業による面的整備を行い、広域集客型商業施設の誘致を目指して事業準備を進めている。						
	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				[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 +2.9 %	半年間 +0.1 %								

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イ
たつの（県）	ー4	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	7,880,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 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]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市龍野町日山字新田 2 2 番 3 1				②地積 (㎡)		150 ()		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			2 中専 (60, 200) (その他)				
	1. 2 : 1	住宅 W 2	戸建住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域		北東 7. 2 m 市道	水道 下水	J R 本竜野 1. 7 km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 11. 5 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 7. 2 m 市道	交通施設	J R 本竜野駅西方 1. 7 km		法令規制	2 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	近年開発された新興住宅地域で、良好な街並みを形成しており、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		0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		52, 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	同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内居住者である。圏外からの転入者は少ない。揖保川西部の低地に広がる比較的新しい住宅地域である。街路が整っており、生活利便施設への接近性に優る。周辺分譲地もほぼ消化され、需給は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、土地で 8 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	周辺の土地の利用の状況から、戸建住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域であり、敷地規模が小さく十分な規模の共同住宅建築を想定することが困難な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、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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	
	公示価格	円／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100							
(9) 指定基準地からの検討	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 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
	前年指定基準地の価格	68, 000 円／㎡		[<u>102. 9</u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u>133. 6</u>]	[<u>100</u>] 100						
(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 51, 500 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、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 龍野 I C 南側に土地区画整理事業による面的整備を行い、広域集客型商業施設の誘致を目指して事業準備を進めている。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+1. 9 %	半年間		%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
たつの（県）	ー5	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	6,620,000 円		1㎡当たりの価格	40,100 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]	32,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市新宮町新宮字池ノ端 5 1 9 番 1 1				②地積 (㎡)	165 ()	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		1 中専 (60, 200)				
	台形 1:1	住宅 S 2	一般住宅と農地が混在する住宅地域	北9m市道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 800m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 80 m、南 30 m、北 60 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 12.0 m、奥行 約 15.0 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 9 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北東 800m	法令規制	1 中専 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農地が混在する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。郊外の住宅地域であるが、地価水準は概ね安定的に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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		40, 100 円／㎡			三方路	+3.0				
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡			台形	-2.0				
	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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要の中心はたつの市及び周辺市町の居住者で圏外からの転入者は少ない。周辺は農地も残る住宅地域であるが、最寄り駅から徒歩圏で交通利便性に優れ、小中学校にも近いこともあり、当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は土地で6 0 0 ～ 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2, 5 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	当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるので収益還元法の適用を断念した。当該地域は、快適性を重視する住宅地域であるため、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、市場性をより反映した比準価格を採用し、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とおり決定した。											
(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							標準 化 補 正	交通 0.0		交通 +1.0	
	公示価格	[100.1] / 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[100.9] / 100	39, 900		環境 0.0	環境 -1.0		行政 0.0	
	39, 100 円／㎡							行政 0.0	行政 0.0		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	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	
	標準地番号							標準 化 補 正	交通 0.0		交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格	[102.9] / 100	100 [100]	100 [176.3]	[100.9] / 100	40, 000		環境 0.0	環境 +73.0		行政 0.0	
	68, 000 円／㎡							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	①-1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、少子高齢化が進む中で、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 40, 100 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				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。当該地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。							
	標準地番号 公示価格				[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 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
たつの（県）－ 6 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イ
たつの（県）－6	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	4,920,000 円		1㎡当たりの価格	29,800 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 27 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所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲 1 4 7 1 番 1 2 9				②地積 (㎡)		165 ()	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			「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅団地		南6m市道	水道 下水	J R 本竜野 3.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 140 m、南 50 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 10.5 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 165 ㎡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 本竜野駅西方 3.6km		法令規制	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		調整区域内の旧住造法による建替え可能な住宅団地であり、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		29,800 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3. 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		同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は地元地縁者が主であり、圏外からの転入は少ない。供給、取引量とも少ないが、調整区域内の旧住造法による建替え可能な地域である。総額の観点から中心市街地に比べて価格が低廉であり、その値頃感から潜在的需要がある。取引件数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多い住宅団地であり、また市街化調整区域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。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、さらに付近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	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 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 たつの - 14	[99.9] 100	100 [100]	100 [102.0]	[103.0] 100	29,700		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		
(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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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		
(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の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。								
	前年標準価格 29,800 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 ☐ 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	0.0 %	半年間	%								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした既存住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。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、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。
	前年標準価格 45,600 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	+0.9 %	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														
たつの（県） - 8		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		3, 210, 000 円			1 m ² 当たりの価格			13, 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 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		たつの市揖保川町浦部字鶴野目 1 9 3 番 1 0 外					②地積 (m ²)		238 ()		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		「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域							
	1:1.5		住宅 W 2		市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域		北5m市道		水道 下水		J R 竜野 3. 2km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 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 14. 0 m、奥行 約 17. 0 m、規模 240 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		5 m市道		交通施設		J R 竜野駅南東方 3. 2km		法令規制		「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		店舗や一般住宅が混在する地域で小学校に近いが、市内中心部からはやや離れており生活利便性はやや劣る。地域要因に特段の変動要因はなく、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		ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			13, 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		同一需給圏は西播磨の調整区域内にある集落地域である。一般住宅や店舗、作業所等が見られ、主な需要者は地縁性を有する個人である。小学校が近く、市街化調整区域の中では比較的利便性の良好な地域であるが、圏外からの転入者は少なく需要は限定的。取引が少なく、あっても特殊事情を含むものが多い。規模・形状等も個性が強いため、中心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		市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域であり、また市街化調整区域に存し賃貸市場が未成熟の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、比準価格を採用し、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		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	
	標準地番号 たつの - 16										13, 500			交通 0. 0		交通 0. 0				
		公示価格 22, 200 円/m ²		[99. 8] 100		100 [101. 0]		100 [162. 4]		[100] 100				環境 0. 0		環境 +64. 0				
														画地 +1. 0		行政 0. 0				
														行政 0. 0		その他 0. 0				
														その他 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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 +1. 0	
	たつの（県） - 9										13, 600			交通 0. 0		交通 -5. 0				
		前年指定基準地の価格 11, 300 円/m ²		[99. 1] 100		100 [100]		100 [82. 6]		[100] 100				環境 0. 0		環境 -18. 0				
														画地 0. 0		行政 +5. 0				
														行政 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				③ 価格変動要因の		[一般的要因] 市内中心部等の一部地域における需要が堅調な一方で、それ以外の地域における需要は弱い。													
	前年標準価格 13, 500 円/m ²						[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 ☐ 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 0. 0 %		半年間 %														

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

(2) ①範囲	東 170 m、西 20 m、南 90 m、北 30 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 25.0 m、		規模 500 m程度、		形状	長方形	
④地域的特性	特記	特にない		街 5. 5 m市道	交通	J R千本駅西 450m	法令	都計外
	事項						施設	
⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する中心市街地からやや離れた在来集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。							

(6) 市場の特性	同一需給圏はたつの市を中心にその周辺市町も含む集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当該地域は中心市街地からやや離れた在来集落地域であることから需要者は限定的で、地域の人口規模も小さいため需要は弱い。周辺地域での取引は少なく規模も様々で、事情が介する取引も多いため、中心となる価格帯は見出し難い。
-----------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 たつの -13	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 街路 -10.0
	公示価格 13,600 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [122.4]	[100] 100	11,100		交通 0.0	交通 +6.0	環境 +35.0
								環境 0.0	行政 -5.0	
								画地 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 ■継続 □新規 前年標準価格 11,300 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、市内中心部と緑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]	一般住宅、農家住宅等が混在する集落地域であり、地域要因に特段変動はなく、地価は下落傾向である。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.9 %	半年間	%		

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イ
たつの（県）	ー10	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	6,230,000 円		1㎡当たりの価格	42,400 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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所在地及び地番並びに「住居表示」等		たつの市揖保川町片島字宮ノ西 9 0 6 番 1 8 5				②地積 (㎡)		147	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		1 低専 (50, 100)			
	1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	南5m市道	水道 ガス 下水	J R 竜野 830m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 25 m、北 15 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 5 m市道	交通施設	J R 竜野駅北西方 830m	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中小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。従来からの住宅団地であるが、地価水準は安定的に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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者の中心はたつの市及び周辺市町の居住者が多く占める。市街外縁部に位置する住宅団地であるが、駅接近性が良好であり、需給関係は概ね安定的に推移している。市場中心の価格帯は土地は6 0 0 万円～7 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2, 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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。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、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 +2.0
	標準地番号 たつの -12							標準化補正	交通 0.0	交通 +2.0	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 58,200 円／㎡	[101.1 / 100]	100 [103.0]	100 [138.4]	[103.0 / 100]	42,500		環境 0.0	環境 +33.0		
								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からの検討	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 [170.0]	[103.0 / 100]	42,400		標準化補正	交通 0.0	交通 +1.0	
								標準化補正	環境 0.0	環境 +65.0	
								標準化補正	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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、たつの市における不動産市場は、比較的安定的に推移している。						
	前年標準価格 42,400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				[地域要因] 地域要因の格別の変動はない。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅団地にて、当該地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。						
	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。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	赤木不動産鑑定
たつの（県）	ー11	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	9,610,000 円		1㎡当たりの価格	61,200 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]	49,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市揖保川町黍田字カス田 1 1 8 番 1 8					②地積 (㎡)	157 ()	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			1 低専 (50, 100) (その他)				
	1:1.5	住宅 L S 2	戸建住宅を主とする駅に近い住宅地域	北6m市道	水道 下水	J R 竜野 210m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 30 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 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 竜野駅南西 210m	法令規制	1 低専 (50, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	竜野駅近くに位置し、区画整然とした戸建住宅を主とする住宅地域として成熟していくものと予測する。竜野駅周辺の整備事業もあって取引が活性化傾向にあり、地域の選好性が高まりつつある。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		61,200 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	同一需給圏はたつの市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は市内や姫路市等に勤務する居住者であり、圏外からの転入者は少ない。竜野駅周辺整備事業が進捗中で、事業完了を見据えて駅南部での土地区画整理事業エリアでの取引が増加しており、需給は良好である。需要の中心価格帯は、土地で9 0 0 ～ 1 , 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	自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で賃貸需要が乏しく、画地規模等からも経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。自用目的での取引が中心で、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。比準価格は市場性を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を採用し、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 0.0		
	標準地番号 たつの - 12							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -1.0 環境 -6.0 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／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	たつの (県) - 3							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 -2.0 環境 +17.0 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 前年標準価格 60,000 円／㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進み中で、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] 地域要因に格別の変動はない。								
	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
たつの（県） - 12 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イ
たつの（県） - 12	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	6,530,000 円		1㎡当たりの価格	41,600 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]	34,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市御津町苅屋字本道ノ下1250番2				②地積 (㎡)		157	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		1 住居 (60, 200)			
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅の中に小規模店舗が混在する住宅地域	北6.5m市道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 55m、南 50m、北 40m				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 6.5m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 西方 2km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		臨海工業地域の背後に位置する古くからの住宅地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状を維持するものと思われる。								
(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		方位 台形	0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 41,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 台形		0.0 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		同一需給圏はたつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。姫路市に近接した郊外の既成住宅地域である。生活利便施設への接近性に優れ、需給ともに堅調に推移している。価格帯は、土地で600万円前後～800万円前後、中古不動産で1,000万円程度と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅の中に小規模店舗が混在する住宅地域であるが、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、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) 公示価格を標準とした	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 +1.0
	標準地番号 公示価格 44,900 円/㎡	[101.0] / 100	100 [100]	100 [109.0]	[100] / 100	41,600		交通 0.0	交通 -1.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	たつの (県) - 3							交通 0.0	交通 +3.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 41,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +9.0	行政 0.0	
	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							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 0.0%	半年間 %								
[一般的要因]		景気は、緩やかに回復している。個人消費は持ち直しに足踏みがみられ、消費者物価は緩やかに上昇している。									
[地域要因]		既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。									
[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	赤木不動産鑑定
たつの（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	19,300,000 円		1㎡当たりの価格	73,200 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	58,000 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		たつの市龍野町富永字小川原150番2				②地積 (㎡)		263 ()		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		商業 (80,400) (その他)						
	1:1	店舗兼事務所 R C 2	国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域	北東10m国道	水道 下水	J R 本竜野 600m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 130 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 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	10m国道	交通施設	J R 本竜野駅南西 600m		法令規制	商業 (80,400)				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに低層店舗等が見られる路線商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。たつの市街地中心部に位置し、地価水準は安定的に推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		73,200 円／㎡										
	収益還元法	収益価格		33,200 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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域の圏域。需要者の中心は圏内の法人や個人事業者等。国道沿いに低層店舗が見られる地域で交通量が多く、また、金融機関やスーパー等による商業集積性も高いことから、地域における宅地需要は概ね安定的に推移している。当該地域において土地取引は少なく、また、取引当事者の個別事情が介在する傾向もあるため、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	当該地域は国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域に存し、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である商業地域や商住混在地域に係る取引事例を収集した。一方収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、ほとんどが自己使用のための取引である。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に留めて、指定基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／㎡	[100]		[100]	[100]	[100]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 赤穂 (県) 5-2	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 +3.0 +11.0 -4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 82,200 円／㎡	[100]		[100]	[112.0]	[100]	73,400							
(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 72,500 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、商業地においても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] 国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域で一定の繁華性も有しており、宅地需要は安定的に推移している。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +1.0 % 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						
たつの（県） 5－2		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之						
鑑定評価額		12,700,000 円			1㎡当たりの価格		42,100 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		34,000 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		たつの市龍野町下川原 3 9 番 1 5 外				②地積 (㎡)	301 ()	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		近商 (80, 200)				
	1:3.5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街	西5m市道	水道 下水	J R 本竜野 1.1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 160 m、北 70 m			②標準的使用		低層の店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	重要伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている	街路	5 m市道	交通施設	J R 本竜野駅北西 1.1km	法令規制	近商 (80, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		重要伝統的建造物群保存地区に指定され、古民家を再利用した店舗や住宅が増えているものの、後継者の無い古民家の安値取引も散見される。今後土地利用が進むにつれ、価格は安定していくものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定		低層の店舗兼住宅地				(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 42,100 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		同一需給圏はたつの市及びその近接市町の既成市街地である。需要者は同一需給圏内の個人事業主が中心であるが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が僅かながら散見される。不動産取引が少ないことから中心となる価格帯は見出し難く、相続人による安値処分と、古民家再生後の高額な取引が拮抗している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		古くからの商店街であるが、現在では住宅利用が多く、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、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	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		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） 5－3											
(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] 人口減少、少子高齢化が進む中、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。								
	☒ 継続 ☐ 新規			[地域要因] 古民家再生による店舗や住宅が僅かながら増え、外部からの参入が見られるようになっている。								
	前年標準価格 42,000 円／㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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／㎡									
②変動率		年間	+0.2 %	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
たつの（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
たつの（県） 5－3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	9,030,000 円		1㎡当たりの価格	43,200 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	35,000 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		たつの市新宮町新宮字境田 1 6 0 番 9				②地積 (㎡)		209 ()		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		近商 (80, 200) (その他)				
	1:2	店舗兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域	南東11m県道	水道 下水	J R 播磨新宮 110m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 40 m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、		奥行 約 20.0 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 1 m 県道	交通施設	J R 播磨新宮駅南西 110m	法令規制	近商 (80, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	店舗や一般住宅等が混在する駅前の商店街として成熟しているが、商業地域としては繁華性が衰退傾向にある。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される。										
	(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(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	43,200 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	10,900 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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町も含む商業地域及び商住混在地域。主たる需要者は同一需給圏内で販売・サービス業等を営む中小の事業者である。当地域は飲食店や小売店舗、一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域であるが、商業の中心がロードサイド型大型店舗へと移行するに伴い年々繁華性が低下しており、商業地としての需要は弱含んでいる。取引件数も少なく、規模や業種等も様々で、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	周辺地域は駅前に店舗や一般住宅等が混在する古くからの商店街である。賃貸用不動産としては敷地規模が小さく収益力がやや劣ることもあり収益価格は低位に試算された。取引の中心は自己による店舗運営を前提としたものであり、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、収益価格は参考に留め、代表標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／㎡)	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 -3.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		44,200 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [101.9]	[100 / 100]		43,400			
(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	
	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			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、商業地においても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 43,200 円／㎡				[地域要因] 店舗や一般住宅等が混在する駅前の小規模な商店街として、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 ☐ 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 0.0 %	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												
たつの（県） 5－4		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之												
鑑定評価額		90,200,000 円			1㎡当たりの価格			79,000 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		68,000 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		たつの市龍野町富永字オノ木 5 7 6 番 5						②地積 (㎡)		1,142 ()		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		近商 (80,200) (その他)					
	1:2		店舗 S 1		県道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域		西25m県道		水道 下水		J R 本竜野 1.4km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 120 m、北 90 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 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 2.5 m 県道		交通施設 J R 本竜野駅南西 1.4km		法令規制		近商 (80,200)					
	⑤地域要因の将来予測		龍野 I C に近接する路線商業地域であり、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。なお、龍野 I C 南側の区画整理事業の影響により、今後の地価は上昇傾向で推移するものと思料する。															
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地						(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 79,000 円／㎡														
		収益還元法		収益価格 48,600 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		同一需給圏は概ねたつの市及び周辺市町の商業地域である。需要者は地縁性を有する個人または法人のほか、全国展開する事業者等も見られる。龍野 I C に近接する路線商業地域で、利便性の良さから背後では住宅需要が旺盛で商圏人口の増加による収益性向上の期待感もあり、供給量が少ないため顕在化していないが安定した需要が見込まれる。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、中心となる価格帯は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		自用目的の取引が中心であり、投下資本に見合う収益を収受し得ないため、収益価格は比準価格に対して低位に試算された。また、資料収集の限界等からその信頼性は劣る。比準価格は現実の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格であり、市場性を反映しており信頼性は高い。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、収益価格を参考程度に留め、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 たつの 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		地域要因	街路 -4.0	
	公示価格 85,000 円／㎡		[100.6] 100		100 [100]		100 [108.5]		[100] 100		78,800			交通 0.0			交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 赤穂（県） 5－2		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		地域要因	街路 -3.0	
	前年指定基準地の価格 82,200 円／㎡		[100] 100		100 [100]		100 [103.8]		[100] 100		79,200			交通 0.0			交通 +7.0	
(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、市中心部や都市整備事業等の限られた地域の需要は堅調で、縁辺部との二極化が鮮明である。											
	前年標準価格 78,000 円／㎡						[地域要因] 中心部では商業集積や背後人口の増加等により店舗の出店需要も認められ、地価は局所的に上昇傾向にある。											
	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 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 +1.3 % 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
たつの（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
たつの（県） 9－1	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	208,000,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 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 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		たつの市揖保町揖保上字新田 4 2 9 番 1 外				②地積 (㎡)	7,752 ()	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	工専 (60,200)				
	不整形 1.5:1	工場	中小工場や倉庫等がほぼ建ち並ぶ工業地域	東7.5m市道、三方路	水道 下水	J R 竜野 2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 400 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行き 約 70.0 m、規模 7,700 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	J R 竜野駅北東方 2km	法令規制	工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道 2 号背後のほぼ成熟した工業地域であり、国道バイパスや高速道路 I C との位置関係も良いことから、全国規模の流通業務地需要の高まりを受け、地価は上昇傾向を強めつつある。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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		26,800 円/㎡		不整形		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	同一需給圏は京阪神方面へのアクセスが容易な国道や高速道路の利用が容易な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域である。需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定され、近年は特に物流拠点用地としての需要が強い。供給が少ないため工業地の取引件数は少なく、規模も様々であることから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	中小工場や倉庫等がほぼ建ち並ぶ工業地域であり、賃貸市場が未成熟で、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。以上より、比準価格を標準に、標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 ☐ 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							交通 0.0	交通 +7.0		
(9) 指定基準地からの検討	たつの 9-1						環境 0.0	環境 +37.0			
	公示価格	[104.7]	100	100	[100]	26,700	画地 0.0	行政 0.0			
	40,000 円/㎡	100	[100]	[156.9]	100		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	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 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境 0.0	環境 0.0			
	円/㎡	100	[]	[]	100		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	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			[一般的要因]		東播磨や中播磨の工業地の品薄感もあり、条件の良い工業地や流通業務地などの需要が高まっている。					
	前年標準価格 25,300 円/㎡			[地域要因]		概ね成熟した中小工場地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。					
	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	+5.9 %	半年間	%						