

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社播磨総合鑑定
赤穂（県） - 1	兵庫県	兵庫第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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		赤穂市正保橋町 3 番 2 6				②地積 (㎡)	(187)	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)					
	1:2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が連たんする住宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 播州赤穂 3.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅南東 3.4km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域で、特段の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。千種川東側は駅から離れ選好性は弱く、地価は暫く弱含み傾向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	46,200 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	同一需給圏は概ね赤穂市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給のほか既存住宅の処分も多く、やや過剰供給となっており、駅から離れた千種川東側の既成住宅地域の需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地で 8 0 0 万円前後～1 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした住宅地域で、画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。当該地域は居住の快適性・生活の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、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 +3.0	
	標準地番号 赤穂 - 6							交通 0.0	交通 +2.0	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 -6.0	環境 -6.0		
	赤穂（県） - 5							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 前年指定基準地の価格	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	その他 0.0	その他 0.0		
	57,000 円／㎡	[98.2] 100	100 [100]	100 [125.0]	[103.0] 100	46,100		その他 0.0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規							③ 変動状況	[一般的要因] 地方では高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。			
	前年標準価格 47,100 円／㎡								[地域要因] 成熟した住宅地域であり、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 ☐ 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 -1.9 %	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	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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも十分留意の上比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(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]	人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。市内全般的に供給過多感がある。
	前年標準価格 45,400 円/㎡					[地域要因]	特に大きな変動要因は認められない。
	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 ☐ 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	-1.8 %	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				③ 価格形成要因の變動状況	[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 65,300 円/㎡					[地域要因]		住環境は概ね良好で当地域の人口も比較的安定しているが、総じて画地規模が大きく総額面で需要者は限られ、地価はやや弱含みである。
	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 ☐ 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	-0.5 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（県）－5 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
赤穂（県）－5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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				赤穂市三穂町30番		②地積(㎡)	186	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) (その他)		
	1:2	住宅 S 2		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道 下水	J R 播州赤穂 1.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 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	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 播州赤穂駅西 1.6km		法令規制	1 中専(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした戸建住宅を主とする住宅地域としてほぼ成熟しており今後も現状維持と予測する。駅から距離があることもあって利便性の面から地域的選好性が相対的に弱いと判断され、地域内には未利用地も残っている。								
(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		56,000 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	同一需給圏の範囲は、赤穂市のうち「播州赤穂」駅を最寄りとする住宅地域一円と判断する。需要者は住宅の購入総額を抑えたい市内居住の一次取得層のほか地縁的選好者による引き合いも見受けられる。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。形状や高低差の有無といった画地条件等により個別性が認められるが、土地は1000万円台前半(200㎡程度)、新築戸建物件は2500～3500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、代表標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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	赤穂 -4		[99.0] / 100	100 [100]	100 [106.1]	[100] / 100	55,800		交通 0.0	交通 +3.0	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 +3.0	環境 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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の検討	①-1対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[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。				
	■継続 □新規				[地域要因]		格別の変動要因はないが発展性が乏しい古びた住環境で、区画整理エリア等の新興エリアと比べ総額面等から住宅需要に弱含み感がある。				
	前年標準価格 57,000 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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	□代表標準地 □標準地			③価格変動要因の形成要因							
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（県）－ 6 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
赤穂（県）－6	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	4, 120, 000 円		1 m ² 当たりの価格	35, 800 円／m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	29,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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		赤穂市尾崎字東ノ町 6 4 9 番				②地積 (㎡)		115	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)					
	1:1.2	住宅 W 2	在来的一般住宅が連たんしている古くからの住宅地域	南6m市道	水道 下水	J R 播州赤穂 2.1km		(その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 40 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 12.0 m、		規模 120 ㎡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 播州赤穂駅南東方 2.1km	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域で、近隣では市による道路拡幅工事が行われている。高齢化の進行や市内の区画整理地の値下げもあり地価の下落が強まったが、地域環境の改善により下落圧は弱まると予測する。											
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		35,800 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	同一需給圏は赤穂市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者で中心で、圏外からの転入者は少ない。区画整理エリアを中心に住宅地の新規供給が見受けられるが、供給過剰で値引きもあったため地価は弱含みである。道路が狭いところが多く接道の状況によるところも大きい、需要の中心となる価格帯は土地で 4 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 5 0 0 万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来的一般住宅が連たんしている古くからの住宅地域であり、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、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 ☐ 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 [100]								
(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	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	0.0 +2.0 +58.0 0.0 0.0
	赤穂（県） - 5	[98.2] 100	100 [100]	100 [161.2]	[103.0] 100	35,800							
(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 36,600 円/㎡			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、市内全体で供給過剰感があり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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]		周辺では道路拡幅等の公共工事が多く見られ、住環境の改善が期待されるが、市内区画整理地の値下げ等による地価下落圧の影響がある。						
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.2 % 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	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅団地であり、市街化調整区域ということもあり賃貸市場は未成熟のため、収益還元法の適用は断念した。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、取引市場を反映した比準価格を標準に、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。
-----------------------------	---

(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]	地方では高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。
	前年標準価格 23,700円/㎡					[地域要因]	郊外の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。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（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 伊原鑑定総合事務所
赤穂（県） 5－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人
鑑定評価額	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	55,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	45,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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					赤穂市東浜町 1 3 番		②地積 (㎡)		414	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)				
	1:1	店舗 W 2		店舗、医院、一般住宅等が混在する路線商業地域	西16m県道		水道 ガス 下水	J R 播州赤穂 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 90 m、北 90 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 20.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m 県道		交通施設	J R 播州赤穂駅南東方 2.7km		法令規制	2 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		比較的新しい県道沿道の商業地域であるが、空地も残る等、停滞的に推移しており、地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(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		55,300 円／㎡							
		収益還元法		収益価格		15,900 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		同一需給圏は概ね赤穂市及び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の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては背後人口の減少等から商業地需要は全般的に弱含みであるものの、中心部の幹線道路沿道等の立地に優る一部地域においては一定の出店需要が認められ、立地による選別が進んでいる。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		投下資本に見合う収益を受受し得ないため、収益価格は比準価格に対して低位に試算され、また資料収集の限界等からその信頼性は低い。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。従って、比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも十分留意の上、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	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 赤穂 5-1							交通 0.0	交通 +11.0				
(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 +28.0				
	赤穂 (県) 5-2							画地 0.0	行政 +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	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				
	前年標準価格 55,800 円／㎡							その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	街路 0.0	街路 0.0				
	標準地番号 -							交通 0.0	交通 +8.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、地域経済の回復基調は弱い。立地による選別が進んでいる。 [地域要因] 特に大きな変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円／㎡											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（県） 5－2 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
赤穂（県） 5－2	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	32,200,000 円		1㎡当たりの価格	81,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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					赤穂市加里屋中洲 1 丁目 2 4 番 1 外		②地積 (㎡)		394	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) (その他)		
	1:1.5	店舗 S 1		低層店舗が建ち並び中に住宅が残る商業地域		南東16m市道		水道 下水	J R 播州赤穂 630m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 120 m、北 140 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 17.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 6 m市道		交通施設 J R 播州赤穂駅東方 630m		法令規制 1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		赤穂市にあっては繁華性が比較的高く付近核店舗からの客足の流れも期待できる商業地域ではあるが、新たな出店等は見られず、需要拡大に対する期待感も薄いため、地価は下落基調へと移行していくと思われる。										
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		81,800 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		36,200 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、赤穂市及びその周辺市町の商業地域及び混在地域である。市内においての繁華性は比較的高く広域的にチェーン展開する企業等も需要者として考えられるが、商圈は狭く幹線道路沿い以外での需要者は地元の個人事業者により限定される。商業用地としての不動産取引は少なく、規模や条件等も様々であるため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		自用の不動産を主とする地域であり、収益性によって価格が形成される地域とは言い難い。賃貸市場は未成熟で、周辺店舗等の賃貸事例は少ない。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、収益価格は参考に留め、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	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 赤穂 5-1									交通 0.0		交通 +3.0	
		公示価格 83,400 円/㎡		[99.7] 100		100 [100]	100 [101.6]	[100] 100	81,800	環境 0.0		環境 -7.0	
										画地 0.0		行政 +4.0	
										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	地域要因	街路
	-									交通	交通	交通	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100		環境	環境	環境	
										画地	行政	行政	
										行政	その他	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					[一般的要因]		経営者の高齢化や後継者不足等を背景に新規の店舗展開は低調であり、市況改善の期待感も薄い。					
	前年標準価格 82,200 円/㎡					[地域要因]		大型ディスカウントショップの出店により多少の盛り上がりは見せたが、新規出店等は続かず需要は停滞している。					
	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					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 赤穂 5-2												
	公示価格 82,000 円/㎡												
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	-0.2 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
赤穂（県） 9－1 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
赤穂（県） 9－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	66,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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				赤穂市加里屋字磯 1 1 2 0 番 1 1 9				②地積 (㎡)		2,640 ()		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) (その他)								
	1:1.2		工場兼事務所		中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域		北東14m市道		水道 下水		J R 播州赤穂 2km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 220 m、南 150 m、北 170 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 48.0 m、奥行 約 55.0 m、規模 2,600 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		1 4 m市道		交通施設		J R 播州赤穂駅南西 2km		法令規制 工専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測		周辺では国内最大級の耐火物製造工場が新設される等、生産拠点の国内回帰の動きは続いている。関電赤穂発電所の廃止・解体が決定しているが、中長期的には跡地再活用による工業地としての競争力強化が期待される。																		
(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		ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		25,000 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		同一需給圏の範囲は西播磨地域に位置する工業地域一円と判断する。需要者の中心は製造業や物流業の関連事業所を求める大手メーカー等である。全国的に生産拠点の国内回帰の動きが継続しており、同圏域でも国内最大級の耐火物製造工場が新設される等需要は安定している。需要の中心価格帯は幹線道路・高速道路 I C への接近性、インフラ整備状況、規模等取引自体に個性が強く把握し難い面があるが、本件基準地と同程度の規模ならば 6 千万円半ばと目される。																			
(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	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 たつの (県) 9- 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 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		-3.0 -5.0 +21.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,800 円／㎡		[103.7] 100		100 [100]		100 [111.5]		[100] 100		24,900										
(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 24,500 円／㎡				③ 価格形成 要因の 変動状況		[一般的要因] e コマース拡大に伴う物流施設需要は引き続き旺盛で、また生産拠点の国内回帰を反映してインフラが整った工場地需要は堅調である。														
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 当地域への生産拠点の国内回帰の潜在的需要のさらなる顕在化が期待されつつも、広域的に俯瞰すると地価水準が上限に近づきつつある。														
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	②変動率		年間 +2.0 %				半年間 %														