

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
朝来（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	3,330,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 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 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		朝来市生野町口銀谷字町1 9 9 1 番 1				②地積 (㎡)	(177)	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)			
	1:3	住宅 W 3		一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域		東7m市道	水道 下水	J R 生野 140m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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 m市道	交通施設	J R 生野駅南東 140m		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの住宅地域で、J R 生野駅に近いものの市内中心部からは離れ、市町合併後の人口減少度は、他の旧町に比べ最も大きい。住宅需要は弱く、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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		18,800 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	同一需給圏は概ね但馬地域の既存住宅地域である。旧生野町の中心市街地であったが、核企業の撤退もあり、市町合併後は衰退傾向にある。需要者は近隣居住者が中心で、地縁性が強く外部からの転入は期待できない。相続等に絡んで安値処分されるものが見られる程度で、不動産の取引自体が少なく、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	駅に近接するも賃貸市場は未成熟で、また画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難な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、比準価格を標準に、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	標準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	豊岡 - 8									交通 0.0	交通 +6.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		22,300 円／㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [118.0]	[101.0] 100	18,900		環境 0.0	環境 +16.0		
									画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
									行政 0.0	その他 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 -3.0	
	養父 (県) - 1								交通 0.0	交通 +2.0			
	前年指定基準地の価格		[98.2] 100	100 [103.0]	100 [89.0]	[101.0] 100	18,500		環境 0.0	環境 -10.0			
								画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 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 変動状況 価格形成要因の		[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 19,300 円／㎡						[地域要因]		既存住宅地域であり、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	-2.6 %	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
朝来（県）－2 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
朝来（県）－2	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	2,470,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 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] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		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				朝来市和田山町竹田字上町西側3 7 5 番2 外				②地積 (㎡)		148 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			(都) (70, 200)		
	1:3	住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 旧来からの住宅地域		南東6. 5m県道		水道 下水	J R 竹田 350m			(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 90 m、北 80 m		②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 8. 0 m、 奥行 約 20. 0 m、 規模 160 ㎡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. 5 m県道		交通 施設	J R 竹田駅南西 350m		法令 規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の 将来予測		旧街道沿いにあり、用途の多様性は認められるものの、特段の変動要因はないことから、概ね現状の住環境等を維持し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 +2. 0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 16, 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		同一需給圏は但馬地域南部の住宅地域。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。付近では古民家を改修して再利用する向きも見られるが、建物の状態によっては廉価な取引も散見される。取引件数が少なく、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		賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、また画地規模も小さく、経済合理的な賃貸建物の想定が困難な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。												
(8) 公示 価格 を 規 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 の 検 討	① 指定基準地番号 養父（県） - 1	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 +3. 0 0. 0 0. 0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2. 0 +6. 0 -5. 0 0. 0 0. 0
	前年指定基準地の価格 17, 100 円／㎡	[98. 2] / 100		100 / [103. 0]	100 / [98. 7]	[102. 0] / 100	16, 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 16, 800 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[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。								
	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] 旧来の戸建住宅地域であり、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。								
	②変動率		年間 -0. 6 %	半年間 %										

(10) 対象基準地の前	の検討 年標準価格等か	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って推移しており、有効需要は減少している。	
		前年標準価格 8,600 円／㎡				[地域要因]	中心市街地から離れた農家集落であり、取引は低調だが、周辺では宅地開発もみられる。	
		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						
		標準地番号 -						
		公示価格 円／㎡						
		②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		【一般的要因】 商業中心が旧市街地から一本柳交差点境界の国道9号及び同3・12号沿道にシフト、住宅地需要も当該地域へ一層シフトすると思料する。 【地域要因】 地域要因に格別の変動はない。市内中心部には比較的近いものの、地縁性が強い在来地域として需要者が限定的のため住宅需要は弱い。 【個別的要因】 二方路だが背面道の状況から格別の増価要因にならず、形状が台形だが利用障害を生じる程でない。これらの個別的要因に変動はない。
			前年標準価格 10,000 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/㎡		
			②変動率	年間 -1.0 % 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 26,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	商業中心が旧市街地から一本柳交差点界隈の国道9号及び同312号沿道にシフト、住宅地需要も当該地域へ一層シフトすると思料する。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	格別の変動要因はないものの発展性が乏しい古びた住環境で、和田山町牧田周辺の新興住宅地エリアと比べて住宅需要に弱含み感がある。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-0.8 %	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
朝来（県） 5－1 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
朝来（県） 5－1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	49,400,000 円		1㎡当たりの価格	47,300 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 5 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	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		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		朝来市和田山町枚田字池寺794番1外				②地積(㎡)		1,045	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)				
	1.2:1	事務所 S1	店舗、事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域	北西16.5m国道、南西側道	水道 下水	J R 和田山 2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 300 m、南 300 m、北 100 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 35.0 m、 奥行 約 30.0 m、		規模		1,050 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16.5m国道	交通施設	J R 和田山駅南 2km		法令規制	(都) 準住居(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		郊外の路線商業地域である当地域は、2本の国道が交わり交通量も多い「一本柳交差点」からやや離れていることもあり、現状ではさらなる店舗用地の引き合いが弱いこともあって、今後も現状を維持すると予測する。									
(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		角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		47,300 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		同一需給圏の範囲は朝来市及び周辺市町も含む但馬全域のうち、幹線若しくは準幹線道路沿いの視認性が優れる路線商業地域と判断する。需要者の中心は広域展開を図る事業者等である。駐車施設の設置が可能、広商圏、背後地の発展が進む商業地域は集客が比較的安定しているものの、それ以外は需要が弱く発展は望みにくい。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強く把握することは困難であるが、本件基準地と同程度の規模であれば5000万円程度と目される。										
(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	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	養父（県） 5-1											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業中心が旧市街地から一本柳交差点境界の国道9号及び同312号沿道にシフト、住宅地需要も当該地域へ一層シフトすると思料する。								
	■継続 ☐ 新規			[地域要因] 和田山ICと市中心部を結ぶ国道沿いとして変動はない。周辺地域の販売進展により発展余地はあるが、店舗用地の引き合いがやや弱い。								
	前年標準価格 47,400 円/㎡			[個別的要因] 本件基準地は角地であり、視認性や出入りの便等、利便性が優れる。当該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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出
朝来（県） 5－2 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
朝来（県） 5－2	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	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		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		朝来市山東町矢名瀬町字古市場742番1				②地積(㎡)	641	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				
	2:1	店舗S2	国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ商業地域	東13m国道	水道下水	J R 梁瀬950m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 145 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 40.0 m、 奥行 約 15.0 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	13m国道	交通施設	J R 梁瀬駅南950m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、付近では既存店舗の建替移転が見られるものの、新規参入需要は弱い。ただ背後の新規分譲宅地と概ね同水準となり、地価は下げ止まりつつある。									
(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	30,500 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	同一需給圏は朝来市及び近接市町の商業地域或いは混在地域。主たる需要者は同一需給圏内に地縁を有する事業者が中心である。既存の個人商店は減少傾向にあり、また沿道型店舗等の新規出店需要は限定的である。取引件数が少なく、画地規模や取引事情も様々なため、取引の中心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	沿道沿いに立地するものの収益性によって価格が形成される地域ではなく、賃貸市場は未成熟で、比較可能な店舗等の賃貸事例の収集ができないため収益還元法の適用は断念した。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た比準価格は市場性を反映し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、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 -2.0
	標準地番号 朝来 5-1							交通 0.0	交通 +4.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 42,000 円/㎡	[99.9] 100	100 [100]	100 [137.2]	[100] 100	30,600	環境 0.0	環境 +32.0			
							画地 0.0	行政 +2.0			
							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 養父（県） 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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 31,900 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [103.8]	[100] 100	30,500		交通 0.0	交通 +3.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討							環境 0.0	環境 +5.0			
							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	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,600 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因]	地方の商業地は商圏人口の減少を背景に、新規の店舗需要は弱く、地価が上昇に転じるには至っていない。					
	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/㎡				[地域要因]	地域的に特段の変動要因は見られない。					
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[個別的要因]	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

(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 11,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	都心消費地からやや遠く、周辺人口の減少もあり、地域経済は停滞気味。一方で、製造業等に生産拠点の国内回帰の動きも見られる。
		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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	概ね成熟した中規模の工場が集まる地域で、工業地取引は限定的である。周辺では産業団地造成事業が進行中である。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率						
		年間	0.0 %	半年間	%			