

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
上郡（県）－ 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
上郡（県）－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	6, 110, 000 円		1㎡当たりの価格	20, 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 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	17, 000 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		赤穂郡上郡町上郡字丸尾上ミ 4 7 0 番 2				②地積 (㎡)	298	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, 150)						
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m町道	水道 下水	J R 上郡 1.5km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 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 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	基準方位北 6 m町道	交通施設	J R 上郡駅北東 1.5km	法令規制	1 中専 (60, 150)				
	⑤地域要因の将来予測	上郡駅北東方に位置する既成住宅地域として成熟しており今後も現状維持と予測する。区画整理事業による新興住宅地域と比べると品等の面で地域選好性は弱いと判断され、今後も依然として住宅需要は乏しいと判断する。											
(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	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		20,500 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	同一需給圏の範囲は上郡町及び周辺市町に位置する戸建住宅を中心とした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、町内及び周辺市町居住の一次取得層や地縁的選好者に限定されて外部からの転入が少ないほか、世帯分離等による需要も減少しており、地価は弱含みである。規模や形状等の画地条件等による個別性が認められるが、土地は600万円程度（300㎡程度）、新築戸建物件は2000～3000万円前後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、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 [100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	佐用（県） - 7	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 -3.0 -4.0 -14.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	16,600 円/㎡	[98.2] 100	100 [100]	100 [80.1]	[100] 100	20,400						
(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]		当町の人口下落率は県全体より高く、高齢化率は兵庫県4位と高い。町内では山野里小学校区内の新興住宅地に住宅需要が認められる。						
	前年標準価格 21,200 円/㎡				[地域要因]		特段の変動要因はないものの、発展性が乏しい旧来からの地域で、地縁者以外の需要は見込めないことから住宅需要に弱さが認められる。						
	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				[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 -3.3 %	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
上郡（県） - 2 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
上郡（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	6,290,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 6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		赤穂郡上郡町井上字中道 1 6 8 番 5				②地積 (㎡)	(233)	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, 150)				
	1:1	住宅 W 2	在来住宅と新興住宅が混在する一般住宅地域	南西5m町道	水道 下水	J R 上郡 1.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 10 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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町道	交通施設	J R 上郡駅北 1.3km	法令規制	2 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した小規模開発住宅地域で、地域要因に特段の変動はないことから、現状のまま推移するものと予測される。地価は下落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 27,000 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	同一需給圏は上郡町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に居住する一次取得者が大半で、地縁の取引が多くみられる。新規の宅地開発は近年ほとんど見られない状況にある。周辺地域における需要は人口減少などを背景に減退している。土地の取引件数が少なく、取引価格にもバラつきが認められるため、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	自用の不動産を主体とする戸建住宅地域であり、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。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や生活の利便性をより重視して取引価格を決定することが一般的であることから、現実の取引事例に基づく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 0.0
	標準地番号 上郡 - 2							交通 0.0	交通 +5.0	交通 +5.0	
(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	環境 -5.0	
	前年指定基準地の価格							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
	27,100 円／㎡	[99.5] / 100	[100] / [101.0]	[100] / [99.8]	[101.0] / 100	27,000		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 -1.0
	佐用 (県) - 7							交通 0.0	交通 -5.0	交通 -5.0	
	前年指定基準地の価格							環境 0.0	環境 -35.0	環境 -35.0	
	16,600 円／㎡	[98.2] / 100	[100] / [100]	[100] / [61.1]	[101.0] / 100	26,900		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 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因の状況	[一般的要因]		高齢化率は県平均を大きく上回る。人口減少、過疎化による地域活力の低下、地域経済の低迷が見られる。				
	前年標準価格 27,300 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				[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 -1.1 %	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
上郡（県） - 4 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
上郡（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二

鑑定評価額	3,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 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 6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				赤穂郡上郡町野桑字中河原 1 1 9 2 番				②地積 (㎡)		(380)		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									
	1.5:1		住宅 W 2		県道沿いに農家住宅のほかに店舗等も混在する住宅地域		南東12m県道、背面道		水道 下水	J R 上郡 6.4km			(その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 70 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 24.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 385 ㎡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県道		交通施設		J R 上郡駅北東 6.4km		法令 都計外 土砂災害警戒区域									
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの在来集落地域で、地域に影響を与えるような要因は特段ないが、縁辺部の宅地需要は先細りしており、過疎化や少子高齢化等の一般的要因を背景に、地価は下落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		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		7,900 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		同一需給圏は概ね上郡町及び隣接市町における郊外の住宅地域である。需要者は地縁の選好性を有する同一需給圏内の居住者がほとんどで、圏外からの転入者は少ない。人口減少や高齢化が著しい町縁辺部の在来集落地域にあって、需要者は世帯分離による分家住宅や農業従事者等が中心で、宅地需要は先細りしている。取引自体が少ないことや、規模・形状等が様々であり、需要の中心価格帯は見出せない状況にある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		縁辺部の在来集落地域においては賃貸事業が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。取引にあたっては自用目的が中心であり、取引価格を指標に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て鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(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 -6.0	
	標準地番号 上郡 - 4		[99.7] 100		100 [100]		100 [110.9]		[100] 100		7,890		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +23.0 行政 -5.0 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 -4.0	
	たつの (県) - 9		[99.1] 100		100 [100]		100 [140.2]		[100] 100		7,920		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 +46.0 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 価格変動要因の状況		[一般的要因]		高齢化率は県平均を大きく上回る。人口減少、過疎化による地域活力の低下、地域経済の低迷が見られる。													
	前年標準価格 8,000 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						[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 -1.3 %		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
上郡（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
上郡（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	9,680,000 円		1㎡当たりの価格	44,000 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 8 年 1 月]	36,000 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
(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					②地積 (㎡)		220 ()	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, 300)			
	1:1.5	店舗兼住宅 W3	低層の店舗兼住宅等が見られる駅に近い商業地域	北西19m県道	水道 下水	J R 上郡 100m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 5 m、南 20 m、北 25 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡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 9 m 県道	交通施設	J R 上郡駅北東 100m	法令規制	近商 (80, 300)		
	⑤地域要因の将来予測		背後人口の減少や商業中心が竹万にシフトしている等の影響もあり当地域の商環境は芳しくない。集客を呼び起こすような起爆剤的な要因が顕在化する見込みはなく、今後も地域選好性が弱い状況が継続すると予測する。								
(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		44,000 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上郡町及びその周辺市町のうち、主に地域住民を顧客とする近隣商業地域と判断する。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人事業者若しくは中小事業者等である。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が、それ以外は原材料高騰の影響もあり賃料負担力に弱含み感があるのも否めない。需要の中心価格帯は取引自体に個性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であれば9 0 0 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	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	0.0	街路交通環境行政その他
	たつの (県) 5- 3	[99.8] 100	100 [100]	100 [97.9]	[100] 100	44,000		0.0	0.0	0.0	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 変動要因の形成		[一般的要因] 駅前区画整理エリアや周辺幹線沿いに店舗が集積しているが繁華性に乏しい。背後人口の減少により商業地需要の減退が継続している。					
	前年標準価格 45,000 円/㎡					[地域要因] 地域の日用品店が27年間にわたる営業を終了したり、スーパーが営業終了候補店になる等、町内の商業地需要は依然として低調である。					
	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 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-2.2 %	半年間	%						