

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
兵庫(林)－ 1 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
兵庫(林)－1	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴
鑑定評価額	16, 100, 000 円		10a当たりの価格	1, 410, 000 円／10a

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 6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 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	姫路市書写字大谷 2 9 6 6 番 3					②地積 (㎡)		11,452		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制				
	雑木林地	住宅地に隣接した標高 1 0 0 m、北西向き約 2 5 度傾斜の雑木林地域	集材機 150m	5m市道	J R 姫路 7.6km	菅生台団地 150m	「調区」 地森計				
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 350 m、南 400 m、北 200 m								
	②標準的規模等		規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度 (北西) 向 25 °								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	北下 5 m市道	交通 施設	J R 姫路駅北西 7.6km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	郊外の住宅団地背後にある雑木林地で宅地化の影響はやや受けているものの、市街化調整区域のため宅地等への転換可能性は低く、ここ暫くは現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	雑木林地					(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 1,410,000 円／10a								
	控除法		控除後価格 / 円／10a								
	収益還元法		収益価格 / 円／10a								
(6) 市場の特性	同一需給圏内は姫路市を中心に播磨一円の林地地域である。林地の需要者としては、太陽光発電事業者のほか資産保有を前提としたものが考えられる。都市近郊林地であっても公法上の規制や資材高騰等もあり、開発造成を伴う山林の需要は低い。林地の取引は縁故関係も多く一般的な市場取引は少ないこと等から中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における取引事例から試算したもので現実の取引市場を反映している。都市近郊林地ではあるが市街化調整区域に存することから、林地開発を想定することは非現実的のため控除法は適用できなかった。又、雑木林を主体とする地域であることから、収益還元法も適用できなかった。よって、比準価格を以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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない										
	① 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 交通自然宅地化行政その他	地域要因 交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 公法上の規制等もあり市街化調整区域の土地利用は低迷している。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,430,000 円／10a				〔地域要因〕 地域の北側で砂防堰堤の工事が行われた。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.4 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 6日 提出
兵庫(林)－ 2 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
兵庫(林)－2	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一
鑑定評価額	3, 550, 000 円		10a当たりの価格	1, 790, 000 円／10a

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 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	神戸市北区山田町下谷上字小畑 1 3 番 7					②地積 (㎡)		1, 983	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制			
	雑木林地	標高 4 1 0 m、集落からやや離れた道路沿いの雑木の多い自然林地地域	公道隣接 0m	5m県道	神戸市営地下鉄谷上 1. 6km	下谷上 1. 2km	⑩地域の特性		都市近郊林地	
近隣地域	①範囲	東 500 m、西 500 m、南 150 m、北 150 m								
	②標準的規模等	規模 2, 000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 40 °								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	5 m 県道	交通 施設	神戸市営地下鉄谷上駅北 1. 6km	法令 規制	「調区」地森計	
	④地域要因の将来予測	市街地及び最寄駅から比較的近くに存する林地地域であるが、公法上の規制や宅地開発素地としての需要はほとんど見込めないことから、今後も現状のまま推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	市街化の影響がある林地					(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	1, 790, 000 円／10a							
	控除法	控除後価格	／ 円／10a							
	収益還元法	収益価格	／ 円／10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市及びその周辺市の都市近郊林地地域である。北区の市街地周辺では、宅地開発による新築住宅や中古住宅の供給が多く見られ、宅地開発を前提とした林地の需要は低迷している。取引は公共事業用地や太陽光発電所用地の取得、地縁者や隣地所有者による売買が散見される程度であり、需要が限定的であることから地価の下落が継続している。取引自体が少なく、取引内容も個別性が強く、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の成約価格をもとに算定した実証的な価格である。市場参加者は周辺での取引価格の水準を判断基準として取引を行うと考えられることから、比準価格の説得力は高い。行政的条件や周辺での宅地需要を考慮すると、開発想定は現実的ではないことから控除後価格は試算しなかった。また、市街化の影響がある林地であり、林業経営になじまないため収益価格も試算しなかった。よって、比準価格を採用し、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	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない									
	① 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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100					
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討			③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 北区の住宅地域や商業地域への需要は増加しているが、林地地域への影響はほとんど見られず、林地に対する需要は限定的である。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1, 810, 000 円／10a				【地域要因】 地域要因に特別の変動はない。市街化区域に近い林地地域であるが需要は弱い。					
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因の変動はない。					
	年間 -1. 1 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
兵庫(林)－ 3 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天海建物株式会社
兵庫(林)－3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 金 甲烈
鑑定評価額	320,000 円		10a当たりの価格	274,000 円／10a

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 1日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	淡路市多賀字平川 2 6 8 5 番外					②地積 (㎡)		1,169	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況		⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制		
	雑木林地	標高約 5 0 m 西向き約 1 5 ～ 2 0 度の傾斜の雑木林地域		鉄索 150m	2m林道	あわ神あわ姫バス郡家 2.2km	柳沢 0.4km	都計外地森計		
近隣地域	①範囲	東 250 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m								
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度 (西) 向 15°								
	③地域的特性	特記事項	特にない		道 路	2 m 林道	交通 施設	あわ神あわ姫バス郡家南西方 2.2km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	淡路市南西部の郊外に、雑木林が広がる林地地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、下落傾向にあるものと推測する。								
(3) 最有効使用の判定	林地					(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 276,000 円／10a							
	控除法		控除後価格 / 円／10a							
	収益還元法		収益価格 / 円／10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね淡路島内の林地地域一帯の範囲である。主な需要者は、圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。全国的にも広域的な宅地開発の需要は減退しており、太陽光発電施設用地としての転用に関連した取引は散見されるものの、積極的な需要は見出し難い状況にあり、需要は停滞している。尚、取引については、利用目的・取引事情等が様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用できず、収益還元法も、経済合理的な林業経営は困難であると判断されるため、適用を断念した。したがって、本件においては、市場の特性をより反映している実証的な比準価格を採用し、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を規準	☐ 秤量的検計が可能である ☒ できない									
	① 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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]					
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年標準価格の検計	①対象基準地の検計 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 276,000 円／10a			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	【一般的要因】 淡路市の人口はやや減少傾向にあり、郊外の集落地域周辺での宅地開発は想定できず、林地需要は弱含みである。					
	②変動率				【地域要因】 雑木林が広がる林地地域であるが、広域的な宅地開発需要は乏しく、地価は下落傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。					
	年間 -0.7 %				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 日 提出
兵庫(林)－ 4 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社
兵庫(林)－ 4	兵庫県	兵庫第一分科会	氏名	不動産鑑定士 竹森真弓

鑑定評価額	1, 560, 000 円	10a当たりの価格	1, 150, 000 円／10a
-------	---------------	-----------	-------------------

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	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	19.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	川西市笹部字正覚 1 7 番					②地積 (㎡)		1, 358		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制				
	雑木林地	標高 1 5 0 m 南西向き約 3 0 度の傾斜の雑木自然林地地域	公道隣接 0m	2. 5m市道	能勢電鉄笹部 500m	笹部 3 丁目 200m	⑩地域の特性		都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m									
	②標準的規模等	規模 1, 500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南西) 向 30 °									
	③地域的特性	特記事項	都市近郊の雑木自然林地地域	道 路	市道 2 . 5 m	交通 施設	能勢電鉄笹部駅北東 500m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	周囲に農家住宅が見られるものの、当該地域は市街化調整区域内の林地地域である。地域要因の大きな変動はなく今後も現状を維持するものと考えられる。									
(3) 最有効使用の判定	雑木林地					(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 1, 150, 000 円／10a									
	控除法	控除後価格 / 円／10a									
	収益還元法	収益価格 / 円／10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏は兵庫県内を中心とする都市近郊林地地域である。川西市及び周辺市町村のみならず、隣接する大阪府池田市等や兵庫県内広域にわたる。需要者は公共公益事業施行者、地縁性を有する者が中心となる。周辺の利用状況から宅地化の可能性は低く、林地としての需要も乏しい。林地の取引は極めて少なく、個別的事事情を有する場合が多く、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法による比準価格を試算した。収益還元法は投資採算性に見合った収益を見込むことができず、断念した。また、控除法は宅地化の蓋然性が低いことから適用しなかった。よって、現実の取引市場を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、規準となる公示価格等が存在しないため、公示価格等を規準とした価格との検討もしなかった。										
(8) 公示価格とした価格を規準	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない										
	① 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 交通自然宅地化行政その他	地域要因 交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円／㎡	[100]	100 []	100 []	[100]						
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 林業は人材不足と採算性低下が深刻である。林地への需要も限定的で将来的な問題が山積している。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1, 170, 000 円／10a				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られない。地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。						
	年間 -1. 7 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出
兵庫(林)－ 5 林地-1

別記様式第 8

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
兵庫(林)－5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人

鑑定評価額	5, 220, 000 円	10a当たりの価格	51, 500 円／10a
-------	---------------	-----------	---------------

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 年 1月] 路線価又は倍率	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	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	朝来市生野町真弓字桂谷 3 0 番 2					②地積 (㎡)		101,401	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制			
	用材林地（杉、檜）	標高 4 0 0 m 約 3 0 度西向き傾斜の杉、檜の用材林地域	集材機 300m	8m市道	J R 生野 800m	真弓 300m	都計外地森計（その他） 砂防指定地 土砂災害警戒区域			
							⑩地域的特性		農村林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 600 m、西 0 m、南 350 m、北 400 m								
	②標準的規模等	規模 100,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度（西）向 30°								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	西下 8 m 市道	交通 施設	J R 生野駅 南東方 800m	法令 規制	都計外地森計 土砂災害警戒区域	
	④地域要因の将来予測	生野町の中心部に程近いものの、宅地開発等の蓋然性は極めて低く、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、低調な林業情勢を反映して、地価は弱含みで推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		用材林地				(4) 対象基準地の個別的要因		砂防指定地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 51,500 円／10a						
		控除法		控除後価格 / 円／10a						
		収益還元法		収益価格 / 円／10a						
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね兵庫県北部から中部及び南西部にかけての林地地域である。主な需要者は同一需給圏内の林業従事者等である。国内の林業を取巻く環境は厳しく、安価な外材輸入への依存による国産材価格の低迷、林家人口の減少、放置山林の増加等、多くの問題を抱えており、長引く林業不振を反映して造林目的での林地需要は低調である。市場での取引件数は少なく、取引事情や取引目的により取引価格は様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		控除法は開発想定が現実的ではないため適用を断念し、また、収益還元法も林業収支が採算性を欠くため適用を断念した。比準価格は現実の市場で成立した取引価格に基づき試算したもので、市場性を反映した実証的な価格である。本件においては比準価格を妥当と判断し、比準価格を以て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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない									
	① 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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 52,400 円／10a			③ 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 国産材価格の低迷、慢性的な労働力不足、放置山林による山の荒廃等、林業は構造的な問題を抱えている。					
					〔地域要因〕 特に大きな変動要因は認められない。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間 -1.7 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
兵庫(林)－ 6 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社陰山不動産鑑定
兵庫(林)－6	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里
鑑定評価額	1, 120, 000 円		10a当たりの価格	82, 000 円／10a

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 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	西脇市中畑町字東山 3 3 8 番 2 3					②地積 (㎡)		13, 609		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制				
	雑木林地	標高 1 5 0 m北西向き約 2 0 度の傾斜の雑木林地域	林道隣接 0m	3. 3m林道	J R 日本へそ公園 4. 3km	中畑町 1km	都計外地森計				
近隣地域	①範囲	東 150 m、西 900 m、南 900 m、北 20 m									
	②標準的規模等	規模 15, 000 ㎡程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (北西) 向 20 °									
	③地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域至近に位置する。	道 路	3. 3 m林道	交通 施設	J R 日本へそ公園駅北 東方 4. 3km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	既成住宅地域に近接した都市計画区域外の自然雑木林地域で、宅地化の蓋然性も低く、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(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 82, 000 円／10a									
	控除法	控除後価格 / 円／10a									
	収益還元法	収益価格 / 円／10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は西脇市及び周辺市町に形成された現況林地を中心とした林地の広範囲の地域である。都市計画区域外に属するため、インフラは未整備で採算性の観点から、宅地転用等を目的とした需要者は皆無で、同じく林業経営も難しく、需要者は地縁性を有する者、地元公共団体等に限定され、現況林地の需要は弱い。林地の取引は極めて少ない上に、事情を有する場合が多く規模も一様でなく、需要の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域より林地の事例を収集し、規範性のある比準価格を求めることができた。控除方式については、開発の上宅地化する蓋然性は極めて低いため採用しなかった。更に、雑木林地域であるため、用材林としての価値は低く、現実性がないため収益還元法も試算しなかった。従って、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない										
	① 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	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]						
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討			③ 変動状況要因の	【一般的要因】 政策金利が上昇傾向にあり、西脇市の人口は減少傾向で、採算性から林地を切り開いての大規模宅地開発は依然として行われていない。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 83, 000 円／10a				【地域要因】 既成住宅地域に近接しているが、都市計画区域外に属し、宅地開発の蓋然性は低く、林地の需要は弱含みである。						
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1. 2 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
兵庫(林)－ 7 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
兵庫(林) ー7	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機
鑑定評価額	620,000 円		10a当たりの価格	81,000 円／10a

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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			2.1 倍
						倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	①所在及び地番		丹波市氷上町清住字立身山 1 1 6 3 番					②地積 (㎡)		7,660	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制				
							(都)地森計				
	用材林地 (檜、杉)	標高 2 5 0 m 南西向き約 2 5 度傾斜の杉、檜、松の用材林地地域	集材機	3m林道	J R 石生	清住					
		150m			11.5km	500m	⑩地域の特性		農村林地		
近隣地域	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 m								
	②標準的規模等		規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 25 °								
	③地域的特性	特記	特にない	道	3 m林道	交通	J R 石生駅北西 11.5km	法令	(都)地森計		
		事項		路		施設		規制			
	④地域要因の将来予測		今後も宅地化等の影響がほとんどない地域として現状を維持するものと考えられる。また、林道や搬出拠点の整備等の予定もなく林業経営には不向きな地域で、緩やかな価格下落が長期的に継続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		用材林地				(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		81,000 円／10a						
	控除法		控除後価格		／ 円／10a						
	収益還元法		収益価格		／ 円／10a						
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね丹波市及び周辺市町の農村林地地域一帯を範囲とする。主な需要者は地縁性を有する地元企業や地方自治体にはほぼ限定される。林業見直しの機運は一部であるものの、高齢化や山林環境の悪化、コスト高、木材価格の長期的低迷により林業経営は困難な状態である。近年頻発する自然災害への備えも林地価格を下げる要因となっている。取引では個別的事実が介在している場合が多く、林地規模も様々で中心となる価格水準は見出しにくい状況である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用しない。また、収益還元法も木材価格の低迷等を背景とした林業の経営環境の悪化により収支が投資採算性に見合わないものとなっているため、現実性の観点から適用を断念した。従って、取引件数は少ないものの市場の実態を反映している取引事例を収集し求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。なお、同一需給圏内には比較可能な標準地がないため、公示価格との検討は行えなかった。									
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない										
	① 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 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他			
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	①対象基準地の検討			③ 変動状況要因の	【一般的要因】 後継者不足、コスト高等により林業経営が厳しい状況が続き、国産材を見直す動きが一部見られるものの、収益性は低い。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 82,000 円／10a				【地域要因】 地域要因に変動はないが、市内の林業経営は衰退し、林地取引は低迷している。						
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.2 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
兵庫(林)－ 8 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東亜立地鑑定
兵庫(林)－8	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 浅阪将生
鑑定評価額	8, 640, 000 円		10a当たりの価格	1, 660, 000 円／10a

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 1日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 19.0 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	西宮市山口町中野字東山 8 1 1 番					②地積 (㎡)		5, 206	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制			
	雑木林地	標高 3 7 0 m北西向き約 1 3 度の傾斜の雑木自然林地域	公道隣接 0m	4. 5m市道	神戸電鉄有馬温泉 2. 3km	中野 0. 8km	「調区」 地森計 (その他) 宅造区域 砂防指定地 土砂災害警戒区域			
							⑩地域の特性		都市近郊林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 150 m								
	②標準的規模等	規模 5, 000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北西) 向 13 °								
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	4. 5 m市道	交通 施設	神戸電鉄有馬温泉駅北東 2. 3km	法令 規制	「調区」 土砂災害警戒区域 地森計	
	④地域要因の将来予測	阪神高速道路北神戸線西宮山口南ランプと有馬温泉を直結する有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地として低調な林地の需要にほとんど変化はなく、今後も同様に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	雑木林地					(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		1, 660, 000 円／10a						
	控除法	控除後価格		／ 円／10a						
	収益還元法	収益価格		／ 円／10a						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西宮市郊外及び神戸市北区を中心として、周辺にゴルフ場等が見られる兵庫県南東部の林地地域全般と判定した。需要者は、公共事業に伴う公共団体等のほか、資材置場への転用や太陽光発電施設の設置を目的とした事業者等であるが、市場参加者は極めて少ない。木材生産を主目的として所有されることはほとんどなく、林地需要が増加する要素は認められない。取引は低調で、中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、規範性の高い林地の取引事例を採用して試算した比準価格は十分に説得力がある。郊外の住宅需要が弱い上、造成工事費の上昇もあり、控除法による価格は実現性に乏しく、説得力に欠けるため、試算しなかった。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象不動産と類似性の高い適切な公示地等が存在しないため、規準価格は求められなかった。									
(8) 公示価格とした価格を規準	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない									
	① 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 交通自然宅地化行政その他	地域要因 交通自然宅地化行政その他		
	公示価格 円／㎡	[100]	100 []	100 []	[100]					
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1, 680, 000 円／10a			③ 価 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 市内の林業生産活動は低調で林業に従事するものもほとんどいない。ヒノキを主体とした人工林率は県平均よりかなり低い。					
					〔地域要因〕 有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地としての林地の需要にほとんど変化はなく、地価は下落傾向。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間 -1. 2 %									

令和 8 年 7 月 8 日 提出
兵庫(林)－9 林地-1

兵庫(林) - 9 林地-1

鑑定評価額	226,000 円	10a当たりの価格	181,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

(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 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件						
当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価						

(1) 基準地	①所在及び地番	加古川市志方町山中字上オノ木 4 3 5 番 1 3					②地積 (㎡)		1,249					
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況		⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制						
	雑木林地	標高60m前後約20度の南西傾斜の雑木の自然林地域		林内作業車 50m	4.5m道路	J R 宝殿 6.2km	山中 600m	「調区」 地森計						
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 400 m、南 20 m、北 300 m												
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 20°												
	③地域的特性	特記 事項	特にない			道 路	4. 5 m道路		交通 施設	J R 宝殿駅北西 6.2km		法令 規制	「調区」 地森計	
	④地域要因の将来予測	対象基準地が属する近隣地域は農家集落地域内に存する雑木林地で、現時点では地域の状況に特段の変化はなく、今後も現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	雑木林地					(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		181,000 円/10a									
	控除法		控除後価格		／ 円/10a									
	収益還元法		収益価格		／ 円/10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね兵庫県南部から中部にわたる広域的な圏域内の林地地域である。需要者は用材林地の場合は地元林業従事者や地元住民が大半であるが、国内林業の衰退から林地の需要は減退している。近隣地域は加古川市郊外の農家集落内に存し、現時点では宅地化の動きは特に見られず、当面は現状の山林の状態を維持しながら推移していくものと思料する。なお、同一需給圏においては、全般的に林地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。													
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	公法上の規制等から開発の可能性は低いと判断し控除法は非適用とした。また、用材林地ではないため、収益性を検討することは合理的ではないとして収益還元法も非適用とした。よって、広域的な範囲から代替性を有する取引事例を採用し、取引事例比較法を適用して求めた比準価格に妥当性を認めて、当該価格をもって鑑定評価額を決定した。なお、周辺で類似する適切な公示地・基準地が存しないため、規準価格は求めなかった。													
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない													
	① 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		交通自然宅地化行政その他		地域要因	交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/㎡	[<u> </u> / 100]	[<u>100</u> / <u> </u>]	[<u>100</u> / <u> </u>]	[<u> </u> / 100]									
(9) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討			③ 価額変動要因の	【一般的要因】 国内林業の衰退の影響から林地の需要は減退傾向。特に市街化調整区域の林地は公法上の規制もあって需要は弱い。									
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 183,000 円/10a				【地域要因】 地域の状況に特段の変動はなく、現時点では公法上の規制から開発の見込も低く、地価は弱含み傾向で推移している。									
	② 変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。									
	年間 -1.1 %													

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出
兵庫(林)－ 10 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
兵庫(林)－10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	1, 000, 000 円		10a当たりの価格	34, 900 円／10a

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／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 6日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	宍粟市波賀町野尻字向山 3 6 3 番 1 2					②地積 (㎡)		28, 770		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外地森計				
	用材林地 (杉、檜)	標高 5 0 0 m 約 2 5 度 南向き 傾斜の地域で杉、檜の用材林地地域	集材機 250m	4m市道	J R 播磨新宮 37km	野尻 650m	⑩地域の特性		林業本場林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 400 m、西 500 m、南 400 m、北 450 m									
	②標準的規模等	規模 30, 000 ㎡程度、 形状 ほぼ台形 、 方位・傾斜度 (南) 向 25 °									
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	南 4 m 市道	交通 施設	J R 播磨新宮駅北 37km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	付近に集落等も見られるが、宅地化の蓋然性は低く当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		用材林地				(4) 対象基準地の個別的要因		不整形 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34, 900 円／10a							
	控除法	控除後価格		／ 円／10a							
	収益還元法	収益価格		／ 円／10a							
(6) 市場の特性		同一需給圏は西播磨地域を中心に、但馬地域も含む兵庫県西部・北部の林地地域である。主たる需要者は圏内に地縁性を有する者や砂防事業等を行う公共団体。林業経営は、林業所得の長期的な減少や後継者不足などにより、依然として厳しい状況にある。市場での取引件数が少ない上、取引目的、規模等により様々で中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		林業生産は伐出・流通コスト等の高騰もあり、経費率が高く投資採算が見合わないものとなっており、収益還元法の適用は断念した。又、宅地開発される可能性も低いことから控除法の適用も断念した。比準価格は、実際の取引市場における取引事例から試算したもので、林地取引の実態を反映した実証的な価格である。本件では比準価格を標準に、社会的・経済的な一般的要因を分析の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない										
	① 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 交通自然宅地化行政その他	地域要因 交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 35, 200 円／10a			③ 変動状況要因の	【一般的要因】 担い手不足や低収益性、所有者不明森林の増加を受けて、国産材の利用拡大や、スマート林業による生産性向上が推進されている。						
					【地域要因】 地域要因に特段の変動要因はない。						
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間 -0. 9 %										