

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出  
佐用（県） - 1 宅地-1

|           |             |        |          |              |
|-----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 森下不動産鑑定士事務所  |
| 佐用（県） - 1 | 兵庫県         | 兵庫第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 森下 智裕 |
| 鑑定評価額     | 6,650,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 20,100 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 18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                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | 佐用郡佐用町長尾字四反田 7 6 8 番 7 外 |                   |                                                                   |                   | ②地積 (㎡)        | 331 ( ) | 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            |         |                                                            |      |                                                     |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                           | 住宅 W 2                                                                                           | 農家住宅、中規模一般住宅が混在する地域      | 西8m町道             | 水道 下水                                                             | J R 佐用 1.2km      | (その他)          |         |                                                            |      |                                                     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                           | 東 30 m、西 30 m、南 90 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 320 ㎡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                | 8 m町道                                                             | 交通施設              | J R 佐用駅北 1.2km | 法令規制    | 都計外                                                        |      |                                                     |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                    | 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟している。地域要因に特に変動はないことから、今後も現状維持で推移すると予測する。高台に位置し、他のエリアと比べて水害リスクは低いため、一定の住宅需要がある。 |                          |                   |                                                                   |                   |                |         |                                                            |      |                                                     |
| (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   | ない             |         |                                                            |      |                                                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                       | 比準価格 20,100 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                   | 同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は主として圏内の居住者や地縁者であり、圏外からの転入はほとんどない。佐用町中心部に近い高台の住宅地域であり、水害の可能性が低い安全なエリアとして一定の住宅需要が認められる。取引自体が少なく、画地条件も様々であるため、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地周辺は農家住宅、一般住宅が見られる既成住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方で農家住宅、中規模一般住宅が混在する地域であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、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<br>標準地番号 上郡 - 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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳            | 標準化補正   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0<br>交通 +8.0<br>環境 -11.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 19,000 円/㎡                                                                                                                                                                                               | [ 98.4 ]<br>100                                                                                  | 100<br>[ 101.0 ]         | 100<br>[ 92.3 ]   | [ 100 ]<br>100                                                    | 20,100            |                |         |                                                            |      |                                                     |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号 たつの (県) - 9                                                                                                                                                                                         | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 -3.0<br>交通 -3.0<br>環境 -42.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 11,100 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ 99.1 ]<br>100                                                                                  | 100<br>[ 100 ]           | 100<br>[ 54.6 ]   | [ 100 ]<br>100                                                    | 20,100            |                |         |                                                            |      |                                                     |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 20,200 円/㎡                                                                                                                                                                   |                                                                                                  |                          | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回る。地域経済は依然として低迷しており、不動産市場も低調に推移している。   |                   |                |         |                                                            |      |                                                     |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                      |                                                                                                  |                          |                   | [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。水害リスクの低い高台に存し、一定の住宅需要はあるものの、地価はやや弱含みで推移している。 |                   |                |         |                                                            |      |                                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  |                          |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                              |                   |                |         |                                                            |      |                                                     |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                          | 年間 -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  
佐用（県） - 2 宅地-1

|           |             |        |          |              |
|-----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 森下不動産鑑定士事務所  |
| 佐用（県） - 2 | 兵庫県         | 兵庫第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 森下 智裕 |
| 鑑定評価額     | 2,910,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 22,700 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] | 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        |         | 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                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     | 佐用郡佐用町佐用字間島田2852番11 |                  |                  |                                                           | ②地積 (㎡)       | 128     | 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           |         |          |         |         |  |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                         | 住宅 W2                                                                                               | 中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域 | 南4m町道            | 水道 下水            | J R 佐用 340m                                               | (その他)         |         |          |         |         |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                           | 東 60 m、西 20 m、南 20 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 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 4 m町道      | 交通施設                                                      | J R 佐用駅北 340m | 法令規制    | 都計外      |         |         |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                    | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、成熟している。地域要因に特に変動はないことから、今後も現状維持で推移すると予測する。古くからの住宅地域であり、需要・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                | 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 22,700 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                   | 同一需給圏は佐用町及びその隣接市町の住宅地域である。需要者は主として圏内の居住者や地縁者であり、圏外からの転入はほとんどない。J R 佐用駅や町役場に近しい町内中心部に位置する住宅地域であるが、道路幅員が狭く街路条件は劣る。古くからの既成住宅地域であるため、近年は空家が増加しており、また、水害のあった地域の住宅需要は限定的であることから、取引自体が少なく、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地周辺は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方、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。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、付近標準地や指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、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              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 上郡 -2                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                     |                     |                  |                  |                                                           |               | 交通 0.0  | 交通 +5.0  |         |         |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | 公示価格 27,100 円/㎡                                                                                                                                                                                               | [ 99.4 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[ 101.0 ]    | 100<br>[ 121.0 ] | [ 103.0 ]<br>100 | 22,700                                                    | 標準化補正         | 環境 0.0  | 環境 +13.0 |         |         |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                     |                  |                  |                                                           |               | 画地 +1.0 | 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 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 0.0   | 地域要因    | 街路 +1.0 |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                     |                  |                  |                                                           |               | 交通 0.0  | 交通 -5.0  |         |         |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 16,600 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ 98.2 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[ 100 ]      | 100<br>[ 73.9 ]  | [ 103.0 ]<br>100 | 22,700                                                    |               | 環境 0.0  | 環境 -23.0 |         |         |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                     |                  |                  |                                                           |               | 画地 0.0  | 行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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大きく上回る。地域経済は依然として低迷しており、不動産市場も低調に推移している。   |               |         |          |         |         |  |
|                             | 前年標準価格 22,900 円/㎡                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                     |                  | [地域要因]           | 地域要因に特段の変動はない。町中心部に存するが、水害のあった地域の需要は限定的であり、価格は弱含みで推移している。 |               |         |          |         |         |  |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                |                                                                                                     |                     |                  | [個別的要因]          | 個別的要因に変動はない。                                              |               |         |          |         |         |  |
|                             | 標準地番号 -<br>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 -0.9 %                                                                                           | 半年間 %               |                  |                  |                                                           |               |         |          |         |         |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                     |                  |                  |                                                           |               |         |          |         |         |  |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|     |             |                     |     |     |          |
|-----|-------------|---------------------|-----|-----|----------|
| (1) | ①所在地及び地番並びに | 佐田郡佐田町平塚字中町東側487番1外 | ②地積 | 380 | ③注記上の規制等 |
|-----|-------------|---------------------|-----|-----|----------|

|  |  |           |    |
|--|--|-----------|----|
|  |  | (株) 日本林産社 | ない |
|--|--|-----------|----|

|          |                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | 同一雪給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域の圏域である。需要者の中心は同一雪給圏内の居住者が多く占め、地縁・血縁 |
|----------|---------------------------------------------------------|

(7) 賃貸価格の調整 当該地域は中規模一般住宅に店舗兼住宅が混在する住宅地域で、賃代土増が比較的高い地域であるので、向井澤二社の賃用を

[illegible]

|     |           |       |       |       |       |         |      |        |
|-----|-----------|-------|-------|-------|-------|---------|------|--------|
| (9) | ④ 武吉其港站出口 | ② 时 工 | ② 罐进升 | ④ 站站再 | ⑤ 個別站 | ② 武吉其港站 | 標 站路 | ② 站 站路 |
|-----|-----------|-------|-------|-------|-------|---------|------|--------|

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| ①-1対象基準地の検討 | 「一般的要因」佐用町における宅地需要は、人口流出、地場産業の低迷、少子高 |
|-------------|--------------------------------------|

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      | 森下不動産鑑定士事務所  |
| 佐用（県） - 4 | 兵庫県         | 兵庫第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 森下 智裕 |
| 鑑定評価額     | 4,240,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 9,100 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 18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                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | 佐用郡佐用町下徳久字上宿 9 5 3 番  |                  |                |                                                         | ②地積 (㎡)         | 466 ( ) | 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             |         |          |      |          |
|                             | 1.2:1                                                                                                                                                                                                        | 住宅 W 2                                                                                               | 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域 | 南3m町道            | 水道 下水          | J R 播磨徳久 700m                                           | (その他)           |         |          |      |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                          | 東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 90 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 23.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 460 ㎡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               | 3 m町道          | 交通施設                                                    | J R 播磨徳久駅東 700m | 法令規制    | 都計外      |      |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                   | 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に特に変動はないことから、今後も現状維持で推移すると予測する。郊外の利便性の劣る地域に存するため、需要は弱く価格は弱含みで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                                         | ない              |         |          |      |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                      | 比準価格                                                                                                 |                       | 9,100 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                   | 同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は、主として圏内の居住者や地縁者であり、圏外からの転入はほとんどない。町中心部からやや離れた一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域であり、人口減少、高齢化の進行等の影響もあり、住宅需要は弱含みであり価格も下落傾向で推移している。土地取引自体が少なく、また画地条件等の個別性も様々であることから、市場における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 | 基準地周辺は農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方で周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めなため収益還元法の適用は断念した。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、付近標準地、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +11.0 |
|                             | 標準地番号 宍粟 - 2                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                       |                  |                |                                                         |                 | 交通 0.0  | 交通 0.0   |      |          |
| (9) 指定基準地からの検討              | 公示価格 13,800 円／㎡                                                                                                                                                                                              | [ 99.3 ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ 100 ]        | 100<br>[ 151.0 ] | [ 100 ]<br>100 | 9,080                                                   | 標準化補正           | 環境 0.0  | 環境 +36.0 |      |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |                       |                  |                |                                                         |                 | 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 指定基準地番号 宍粟 (県) - 10                                                                                                                                                                                        | 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 +11.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 5,300 円／㎡                                                                                                                                                                                         | [ 98.1 ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ 100 ]        | 100<br>[ 57.6 ]  | [ 100 ]<br>100 | 9,030                                                   |                 | 交通 0.0  | 交通 -9.0  |      |          |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                               | 前年標準価格 9,300 円／㎡                                                                                     |                       | ③変動状況 価格形成要因の    | [一般的要因]        | 人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回る。地域経済は依然として低迷しており、不動産市場も低調に推移している。 |                 |         |          |      |          |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                               | 標準地番号 -                                                                                              |                       |                  | [地域要因]         | 地域要因に特に変動はない。町郊外の既成住宅地域であり、需要は弱く地価は弱含みで推移している。          |                 |         |          |      |          |
|                             | 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 -2.2 % 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 |    |        |     | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 高齢化率が高く産業に乏しく雇用の受け皿がない地域では若年層の流出を招き、不動産需要低迷の大きな要因となっている。 |
|                        | 前年標準価格                  12,400 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                                                  |    |        |     |              | [地域要因]  | 地域要因に大きな変動は見られない。                                        |
|                        | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                       |    |        |     |              |         |                                                          |
|                        | 標準地番号                                  -                                          |    |        |     |              | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。                                             |
|                        | 公示価格                                  円／㎡                                         |    |        |     |              |         |                                                          |
| ②変動率                   |                                                                                   | 年間 | -0.8 % | 半年間 | %            |         |                                                          |

|                       |                                                                                                                                                                                                          |    |        |               |         |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|---------------|---------|----------------------------------------------------------------|
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                      16,600 円/㎡                                                                              |    |        | ③ 価格形成要因の変動状況 | 〔一般的要因〕 | 町内の人口減少率及び高齢化率は県平均を大きく上回り、直近の取引件数も減少傾向。住宅地の需給は総じて弱含み傾向が継続している。 |
|                       | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                      -<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |               | 〔地域要因〕  | 地域要因に格別の変動はないが、旧町中心部の衰退や人口減少等を背景に、住宅需要は低調に推移している。              |
|                       |                                                                                                                                                                                                          |    |        |               | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。                                                   |
|                       | ②変動率                                                                                                                                                                                                     | 年間 | -1.8 % |               | 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 | 当該基準地は町中心部から離れた既成住宅地に存しており、後述のとおり、賃貸需要が見込めないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、実際の取引事例に基づき市場性を反映して求めた実証的な価格であり、十分な信頼性を有するものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示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。 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                 |               |                                                 |                 |                      |         |                                                                |
|-----------------|---------------|-------------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------|----------------------------------------------------------------|
| (10)<br>対象基準地の前 | 年標準価格等<br>の検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規                          |                 | ③<br>価格形成要因の<br>変動状況 | [一般的要因] | 町内の人口減少率及び高齢化率は県平均を大きく上回り、直近の取引件数も減少傾向。住宅地の需給は総じて弱含み傾向が継続している。 |
|                 |               | 前年標準価格 12,900 円／㎡                               |                 |                      | [地域要因]  | 地域要因に格別の変動はないが、最寄駅への近接性による優位性は乏しく、生活利便性にも劣る。                   |
|                 |               | 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<br>□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 -<br>公示価格 円／㎡                             |                 |                      |         |                                                                |
|                 |               | ②変動率                                            | 年間 -2.3 % 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  
佐用（県）－ 9 宅地-1

|         |     |        |     |             |
|---------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号   | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 横山不動産鑑定事務所  |
| 佐用（県）－9 | 兵庫県 | 兵庫第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 横山重紀 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,340,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,600 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 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                                                                                                                                                                                         |                                                                                                     | 佐用郡佐用町中島字河原田 1 1 2 2 番 4 |                                                                    |               |                   | ②地積 (㎡)            |                | 203 ( )      | 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            |              |          |         |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                                     | 住宅 W 2                                                                                              | 県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域 | 北西9m県道、南西側道                                                        | 水道 下水         | J R 播磨徳久 1.5km    |                    | (その他) 土砂災害警戒区域 |              |          |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 155 m、西 110 m、南 90 m、北 95 m                                                                       |                          |                                                                    |               | ②標準的使用            | 農家住宅地              |                |              |          |         |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                | 間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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                                                                 | 9 m 県道        | 交通施設              | J R 播磨徳久駅南西方 1.5km | 法令規制           | 都計外 土砂災害警戒区域 |          |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 背後に農地が広がる農家集落地域であり、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する。少子高齢化や利便性が劣る地域性により住宅需要は先細りしており、今後も地価は下落傾向で推移すると予測する。 |                          |                                                                    |               |                   |                    |                |              |          |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |                          |                                                                    |               | (4) 対象基準地の個別的要因   | 角地 +1.0            |                |              |          |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   | 比準価格                                                                                                |                          | 6,600 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                   | 同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地元の居住者が中心で、地縁者間の取引が主で、圏外からの転入者は少ない。空家や未利用地が増加しており取引量は少ない。類似地域内の需給動向は、利便性の劣る農村集落では過疎化が進み、先細りしている。中心価格帯は、取引も少なく、画地規模が様々である等から見出し難い状況にある。                                        |                                                                                                     |                          |                                                                    |               |                   |                    |                |              |          |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 県道沿いに農家住宅、店舗等が散在する農村住宅地域であるが、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益価格の試算は断念した。当該地域は自用のための取引が殆どであり、市場参加者が重視する代替不動産に係る取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。以上から、比準価格を採用し、地価公示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通り決定した。 |                                                                                                     |                          |                                                                    |               |                   |                    |                |              |          |         |
| (8) 公示価格を標準とした              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 - 5                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |                          |                                                                    |               |                   |                    | 交通 0.0         | 交通 +4.0      |          |         |
| (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 +17.0     |          |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 5,300 円/㎡                                                                                                                                                                                      | [ 99.6 ] 100                                                                                        | [ 100 ]                  | [ 100 ]                                                            | [ 101.0 ] 100 | 6,570             |                    | 画地 0.0         | 行政 -5.0      |          |         |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 6,700 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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         | 地域要因         | 街路 +1.0  |         |
|                             | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                          | [ 98.1 ] 100                                                                                        | [ 100 ]                  | [ 100 ]                                                            | [ 101.0 ] 100 | 6,600             |                    | 交通 0.0         | 交通 -5.0      |          |         |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ②変動率                                                                                                                                                                                                      | 年間 -1.5 %                                                                                           | 半年間 %                    | [一般的要因] 高齢化率は県内トップで、人口減少や少子高齢化による影響が大きく、住宅需要は全体的に低調でとりわけ縁辺部の需要は弱い。 |               |                   |                    |                |              |          |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |                          | [地域要因] 地域要因に特に変動はない。                                               |               |                   |                    |                |              |          |         |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |                          | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                               |               |                   |                    |                |              |          |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |                          |                                                                    |               |                   |                    |                |              |          |         |

|                             |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |                  |                                                                    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------|----------|----------|------|------|
| (1)<br>基準地                  | ①所在地番並びに「住居表示」等                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                    | 佐用郡佐用町上三河字溝ノ上1 3 2 番6                                                                             |                  |                                                                    |                      | ②地積<br>(㎡)      |                     | 155     | 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                 |         |          |          |      |      |
|                             | 1:2                                                                                                                      | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                                          | 一般住宅を主とし農家住宅も散見される住宅地域                                                                            | 北西7m町道、背面道       | 水道<br>下水                                                           | J R 播磨徳久<br>11km     |                 | (その他)               |         |          |          |      |      |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                    | 東 50 m、西 50 m、南 60 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 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                                       |                  |                                                                    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                   | 特記                                                                                                                                                                                                                 | 特にない                                                                                              |                  | 街路                                                                 | 7 m町道                | 交通              | J R 播磨徳久駅北東<br>11km | 法令      | 都計外      |          |      |      |
|                             |                                                                                                                          | 事項                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |                  | 路                                                                  |                      | 施設              |                     | 規制      |          |          |      |      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                    | 一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域であり、地域要因に特に変動はないことから、今後も現状維持で推移すると予測する。人口減少・高齢化が著しく、需要は乏しいため地価は下落が継続すると予測する。 |                  |                                                                    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
| (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 |                     | 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                                                                                                                                                                                                               | 6,500 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                   |                                                                                                                          | 同一需給圏は佐用町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は、主として圏内の居住者や地縁者が多くを占め、圏外からの転入はほとんどない。町中心部から離れた一般住宅を中心に農家住宅も見られる既成住宅地域であり、人口減少、高齢化等が顕著で住宅需要は低調であり、価格は下落傾向で推移している。土地取引自体が少ない地域であり、また個別的な事情にも左右されることから、市場におけ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 |                                                                                                                          | 基準地周辺は一般住宅を中心に農家住宅も散見される既成住宅地域であり、居住を前提とした自用目的の取引が中心となる。取引事例比較法では市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方で、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は断念した。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、付近標準地、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                   |                  |                                                                    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
| (8)<br>公示価格                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                 | ②時 点<br>修 正                                                                                                                                                                                                        | ③標準化<br>補正                                                                                        | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                  | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳         | 標準化補正               | 街路      | 0.0      | 地域<br>要因 | 街路   | -1.0 |
|                             | 標準地番号<br>佐用 - 1                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |                  |                                                                    |                      |                 | 交通                  | 0.0     | 交通       |          | +2.0 |      |
| (9)<br>指定基準地                | ① 指定基準地番号                                                                                                                | ②時 点<br>修 正                                                                                                                                                                                                        | ③標準化<br>補正                                                                                        | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                  | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳         | 環境                  | 0.0     | 行政       | 0.0      | その他  | 0.0  |
|                             | 公示価格<br>4,050 円／㎡                                                                                                        | [ 99.4 ]<br>100                                                                                                                                                                                                    | 100<br>[ 101.0 ]                                                                                  | 100<br>[ 61.6 ]  | [ 100 ]<br>100                                                     | 6,470                |                 | 画地                  | +1.0    |          | 行政       |      | 0.0  |
| (10)<br>対象基準地               | ① 指定基準地番号                                                                                                                | ②時 点<br>修 正                                                                                                                                                                                                        | ③標準化<br>補正                                                                                        | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                  | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳         | 標準化補正               | 街路      | 0.0      | 地域<br>要因 | 街路   | +2.0 |
|                             | 宍粟 (県) - 10                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |                  |                                                                    |                      |                 | 交通                  | 0.0     | 交通       |          | +4.0 |      |
| (10)<br>対象基準地               | 前年指定基準地の価格                                                                                                               | [ 98.1 ]<br>100                                                                                                                                                                                                    | 100<br>[ 100 ]                                                                                    | 100<br>[ 80.6 ]  | [ 100 ]<br>100                                                     | 6,450                | ⑦内<br>訳         | 環境                  | 0.0     | 行政       | 0.0      | その他  | 0.0  |
|                             | 5,300 円／㎡                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |                  |                                                                    |                      |                 | 画地                  | 0.0     |          | 行政       |      | 0.0  |
| (10)<br>対象基準地               | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 6,600 円／㎡                    |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   | ③ 価格変動要因の        | [一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回る。地域経済は依然として低迷しており、不動産市場も低調に推移している。    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円／㎡ |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |                  | [地域要因] 地域要因に特に変動はない。町郊外の古くからの住宅地域であり、人口減少等が顕著で需要は弱く地価は下落傾向で推移している。 |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
| (10)<br>対象基準地               | ②変動率                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   | ③ 価格変動要因の        | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                               |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |
|                             | 年間                                                                                                                       | -1.5%                                                                                                                                                                                                              | 半年間                                                                                               |                  |                                                                    |                      |                 |                     |         |          |          |      |      |

|                            |                                                                        |        |     |   |                  |         |                                                         |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------|-----|---|------------------|---------|---------------------------------------------------------|
| (10)<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 30,900 円／㎡                            |        |     |   | ③<br>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大きく上回る。地域経済は依然として低迷しており、不動産市場も低調に推移している。 |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円／㎡ |        |     |   |                  | [地域要因]  | 地域要因に特段の変動はない。周辺では空地が見られるなど繁華性は低く、需要は弱く価格は下落傾向で推移している。  |
|                            |                                                                        |        |     |   |                  | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。                                            |
|                            | ②変動率                                                                   |        |     |   |                  |         |                                                         |
|                            | 年間                                                                     | -0.6 % | 半年間 | % |                  |         |                                                         |