

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
宍粟（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
宍粟（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二

鑑定評価額	3, 520, 000 円	1 ㎡当たりの価格	12, 000 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	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		宍粟市山崎町川戸字南場 7 0 0 番 1				②地積 (㎡)	293 ()	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) (60, 200)			
	1:1.2	住宅 L S 2	戸建住宅が散在する郊外の住宅地域	北東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 7.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 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 15.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北 7.8km		法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧山崎町縁辺部の集落地域であり、積極的な地域要因の変化は無く、概ね現状で推移するものと予測する。地価は人口減少等の影響を受けて弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,000 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。集落地域における需要者は地縁血縁者や地元の農業従事者等に限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益還元法の適用は断念した。取引においては自己使用目的が中心で取引価格を指標として価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宍粟 - 2 公示価格 13,800 円/㎡	[99.3] 100	100 [100]	100 [114.3]	[100] 100	12,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 (県) - 2 前年指定基準地の価格 12,900 円/㎡	[98.4] 100	100 [100]	100 [106.9]	[100] 100	11,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。					
	前年標準価格 12,100 円/㎡					[地域要因] 地縁性の強い在来集落地域においては外部からの転入は殆ど無く、過疎の進行も相まって不動産需要は弱含み。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 -0.8 %	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宍粟市山崎町岸田字当田 3 4 1 番 5		②地積 (㎡)	263	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			
	台形 1:1	住宅 W 2	農村住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北西6m市道、南西側道	水道 下水	J R 播磨新宮 17km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 190 m、南 170 m、北 110 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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	6 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 17km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。									
(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	角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 円/㎡				台形	0.0			
	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	同一需給圏は宍粟市及びその隣接市町のうち、農村住宅等を中心とした郊外の地域と判断する。圏外からの転入はほぼなく、需要者は縁故・相続を中心とした地縁を有する者等に限られる。同圏域は未利用地も多く残るなど需要は限定的で地価は弱含みである。需要の中心価格帯は、画地の規模もまちまちで知人間や縁故間等事情を含む場合が多く把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実には発生した複数の同種取引事例を基にして要因比較を行っており、妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては地価公示標準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 宍粟 - 2							交通 0.0	交通 +1.0		
(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 +4.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]			画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回る地域では未利用地も多く、外部からの流入も見込み薄で住宅地の地価は弱含みの状態にある。						
	前年標準価格 12,900 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市中心部からやや離れ地縁性が強い集落地域であり、外部からの転入者は殆どなく住宅需要は弱い。						
	標準地番号 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 -1.6 %	半年間 %								

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	横山不動産鑑定事務所
宍粟（県） - 3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	9,390,000 円	1㎡当たりの価格	59,400 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宍粟市山崎町鹿沢字松原町 1 9 8 番 5				②地積 (㎡)	(158)	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) 1 中専 (60, 150)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m道路	水道 下水	J R 播磨新宮 12km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 5 m、南 15 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m道路	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 12km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	旧藩時代の武家屋敷の名残もある閑静な住宅地域であり、地元を中心に選好性も高いことから小規模開発もみられる。今後も旧来の住宅と新興住宅が混在する地域として推移していくと予測する。										
(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		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,400 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡									
	原価法	積算価格	／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は宍粟市中心部に位置する住宅地域一円と判断する。需要者は縁故や相続を中心とする地縁者のほか、圏外からの一次取得者もみられる。市内幹線道路沿いにドラッグストア等が進出し、中国道以南では地元不動産業者による小規模住宅開発の動きもあるが、人口減少率・高齢化率とも県平均を大きく上回り、全般的に地価は弱含みである。需要の価格帯は画地条件により個別性はあるが、本件基準地と同程度の規模であれば900万円前後と目される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実に発生した複数の取引事例を基にしており、価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	公示価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	
	たつの (県) - 3											
(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	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	
	■継続 ☐ 新規											
	前年標準価格											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格											
	円／㎡											
	②変動率	年間 -0.3 %	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
宍粟（県）－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県）－4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	7,030,000 円		1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		宍粟市山崎町庄能字中井191番8				②地積(㎡)		142	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)1住居(60,200)					
	1.2:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び開発された住宅地域	西5m道路	水道下水	J R 播磨新宮12km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 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 12.5 m、		奥行 約 11.5 m、		規模 144 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方12km	法令規制	(都)1住居(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		市内において住宅地需要が認められる地域に所在することから、現状の居住性を維持するものと予測する。一方、建築費高騰による住宅取得需要への影響も認められるため、地価はやや下落傾向で推移するものと思料する。										
	③最有効使用の判定		戸建住宅地				④対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		49,500 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		同一需給圏は宍粟市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。郊外部、旧町市街地及び集落地域では需給の弱含みが継続している一方、当該基準地のように市内で利便性の良好な地域では、小規模ながら開発による新規住宅地の供給もあり、住宅地需給は概ね安定的である。需要の中心価格帯は、土地で600～1,000万円程度、新築戸建住宅で3,000～3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該基準地は分譲済みの戸建住宅地であり、敷地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格については、5事例とも当該基準地と同じ宍粟市山崎町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断される。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を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 宍粟 - 1							交通	0.0	交通	-2.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [83.0]	[100] / 100	49,500	標準化補正	環境	0.0	環境	-17.0		
	41,100 円/㎡							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	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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	たつの(県) - 3							交通	0.0	交通	+4.0		
	前年指定基準地の価格	[100.9] / 100	100 [100]	100 [143.2]	[100] / 100	49,300		環境	0.0	環境	+35.0		
	70,000 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		市内における取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、中心市街地とその他の地域で地価の二極化が進行している。						
	前年標準価格 49,600 円/㎡				[地域要因]		地域要因に格別の変動はないが、建築費高騰の影響により、周辺地域における分譲開発地需要の減退が懸念される。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 -0.2 %	半年間 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。
			[地域要因] 山崎町の市街地縁辺部において開発された既成住宅地域で、生活利便性は比較的良好。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 %	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
宍粟（県）－6 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
宍粟（県）－6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	14,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	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		宍粟市一宮町安積字下モ曲里 1 2 9 5 番 4				②地積 (㎡)		258	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	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 25km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 200 m、北 100 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 16.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 250 ㎡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	5. 5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 25km	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		在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。										
(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	14,500 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、宍粟市及びその隣接市町の既存住宅地域一円と判断する。圏外からの転入はほぼ認められず、需要者は縁故・相続を中心とした地縁を有する者等に限られる。同圏域は未利用地も多く残るなど少子高齢化を背景に地価は依然として弱含みである。需要の中心価格帯は画地の規模もまちまちで地縁関係や規模等取引自体に個別性が強く把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は現実に発生した複数の取引事例を基にしており、価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宍粟 (県) - 2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 -16.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,900 円／㎡	[98.4] 100	100 [100]	100 [87.4]	[100] 100	14,500							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,800 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地地価は弱含みの状態である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。旧町中心部の古くからの住宅地域で利便性に乏しく、需要者が限定的で、住宅需要は弱い。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
宍粟（県）－ 7 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
宍粟（県）－7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	5,430,000 円		1㎡当たりの価格	9,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 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		宍粟市波賀町安賀字井口499番				②地積 (㎡)		666 (76)		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 古くからの住宅地域	南東5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 33km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 100 m、北 130 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 25.0 m、		規模		580 ㎡程度、 形状 台形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 33km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		在来住宅を主とする古くからの住宅地域で、格別の変動要因もなく当分は現状維持と予測する。郊外に位置していて生活利便性が劣ることや、地域内建物や街並み自体が古いこともあって地域的選好性は弱いと判断される。									
(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		台形		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		9,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		台形		0.0		
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は宍粟市北部に位置する在来住宅や農村住宅を中心とした住宅地域一円と判断する。需要者は世帯分離や相続を中心とした地縁を有する者が主である。需要者がほぼ限定的で外部からの転入が少ないこと等も起因して地価は弱含みである。需要の中心価格帯は地縁者間での恩恵的取引など取引自体に個性が強く、画地の規模もまちまちで、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	比準価格は現実には発生した複数の取引事例を基にしており、価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宍粟（県） - 2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +6.0 +28.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,900 円/㎡	[98.4] 100	100 [100]	100 [138.4]	[100] 100	9,170						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,500 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減・高齢化率が県平均を上回るうえに未利用地も多く残るなど供給過剰な面もあり、市全体として住宅地の地価には弱含み感がある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市中心部から離れた地縁性が強い在来地域ということもあり外部からの転入者は殆どなく住宅需要は弱い。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-3.2 %		半年間	%						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
宍粟（県）－ 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
宍粟（県）－8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	2,500,000 円		1㎡当たりの価格	12,100 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 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宍粟市千種町千草字東側 1 5 5 番 1				②地積 (㎡)	207 ()	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					
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、公共施設等が混在する地域	西8m国道、南側道	水道 下水	J R 播磨徳久 24km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 150 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 8 m 国道	交通施設	J R 播磨徳久駅北 24km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	千種町中心部の住宅地域であり、当面は現状の利用を維持するものとみられる。人口減少・高齢化が著しく、地域経済は低迷しており、地価は下落基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,100 円／㎡			台形		0.0					
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宍粟市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。中山間地域にあっては人口減少や高齢化により過疎化が進行しており、空き家活用支援等の定住促進対策を講じてはいるものの、現時点で効果は限定的で不動産取引は低調である。需要の中心価格帯は地縁者間での取引が主流で、取引規模等も様々であるため見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は千種町の中心部において中規模の一般住宅や公共施設等が混在する地域であるが、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。取引の中心は自己の居住目的によるものであり、現実の取引事例に基づく取引実態を適切に反映し得た比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
		宍粟 - 2							交通 0.0	交通 +8.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	宍粟（県） - 2							交通 0.0	交通 +7.0			
	前年指定基準地の価格	12,900 円／㎡						環境 0.0	環境 +1.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格	12,300 円／㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、市内中心部と縁辺部との二極化が進行している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-		[地域要因] 小学校にも近い旧町の中心部だが、少子高齢化や、市内中心部への転出などにより地域経済は縮小しており、住宅需要は低調。							
		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 -1.6 %	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	当該基準地は郊外の在来住宅地であり、貸家需要が認められず、経済合理的な賃貸事業の成立が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格については、5事例とも当該基準地と同じ郊外部の住宅地事例を採用しており、地域的類似性を有し、市場性を反映した実証的な価格であることから、信頼性が高いものと判断する。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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内における取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、中心市街地とその他の地域で地価の二極化が進行している。
	前年標準価格 8,900 円／㎡					[地域要因]	地域要因に格別の変動はないが、市中心部から離れた地縁性の強い在来住宅地域で、外部転入は少なく、住宅需要は弱含みである。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
宍粟（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県） - 10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉

鑑定評価額	3,130,000 円	1㎡当たりの価格	5,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宍粟市千種町岩野辺字尾崎 1 1 3 2 番 4 外				②地積 (㎡)	(602)	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					
	不整形 2:1	住宅 W 2	農地の間に農家住宅が散在する地域	南12m国道、西側道	水道 下水	J R 播磨徳久 26km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 140 m、南 0 m、北 40 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 30.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 600 ㎡程度、 形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m国道	交通施設	J R 播磨徳久駅北東方 26km	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	農家集落地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められないため、当面は現状の居住環境を維持するものと予測する。一方、人口動態や生活利便性等を勘案すると、地価は下落傾向で推移するものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		5,200 円／㎡			不整形		-2.0				
	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	同一需給圏は宍粟市及び周辺市町のうち、郊外部に立地する住宅地域である。集落色を有する地域が多く、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する居住者にほぼ限定され、外部からの転入者は極めて少ない一方、圏外への転出者が多い。圏内は生活利便性に劣り、少子高齢化や過疎化の進行により、不動産需要は非常に乏しい。このため、取引件数自体が少なく、取引される物件及び画地条件も不均質であることから、需要の中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は既成の集落地であり、後述のとおり、周辺には収益物件がほとんど見受けられず、賃貸需要も見込めないため、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られた価格であり、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、地価公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
		佐用 -1							交通 0.0	交通 -2.0			
(9) 指定基準地からの検討		公示価格	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [77.0]	[100] 100	5,180		環境 0.0	環境 -19.0			
			4,050 円／㎡						画地 +1.0	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	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
									交通	交通			
									環境	環境			
									画地	行政			
									行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		市内における取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、中心市街地とその他の地域で地価の二極化が進行している。						
	前年標準価格 5,300 円／㎡				[地域要因]		地域要因に格別の変動はないが、市中心部から離れた地縁性の強い集落地域であり、外部転入はほとんどない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間	-1.9 %	半年間	%								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 市内における取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、中心市街地とその他の地域で地価の二極化が進行している。	
	前年標準価格 6,500 円/㎡					[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、波賀町では高齢化の進行により不動産需要は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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-2.3 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		405	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都)準住居 (60,200)			
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 S 4	中小規模の中低層店舗、事務所が多い路線商業地域	東15m国道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 11km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 110 m、北 120 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 5 m国道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 11km	法令規制	(都)準住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域であり、退店等の変動要因はないため、現状の商業性を維持するものと予測する。また、全国展開する外食店舗や小売店舗が周辺に立地しており、地価も安定的に推移するものと思料する。									
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の 個別的要因	三方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 58,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 11,700 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	同一需給圏は宍粟市及びその周辺市町の商業地域及び商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁を有する個人事業者や中小規模法人が主である。圏内は駐車場を備えた沿道型店舗の選好性が強く、当該基準地周辺の需給は概ね安定しているが、人口減少による将来の商圈の縮小懸念から新規の出店は少なく、空き店舗もみられる。圏域内における商業地の取引件数自体が少なく、取引される規模もまちまちで、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域や周辺類似地域では貸店舗や貸事務所等が見受けられるものの、建築コストや地価の水準に見合うだけの賃料を求めることは繁華性の実態から厳しく、収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断する。一方で比準価格は商業地及び商住混在地の取引価格に基づいて試算された実証的な価格であるため信頼性が高い。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に留めて、地価公示代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	宍粟 5-1							交通 0.0	交通 +2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 -22.0	行政 0.0	行政 0.0
	たつの (県) 5-3							画地 0.0	画地 0.0		
	前年指定基準地の価格 43,200 円/㎡							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からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 59,000 円/㎡			③ 変動状況 要 因 の 変 動	[一般的要因] 一宮町・波賀町・千種町から山崎町市街地へ人口が流出する人口移動が市内で継続しており、不動産の需給動向も二極化している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市中心部の繁華性が高い路線商業地域であるが、人口減少や少子高齢化に伴う将来の商圈の縮小懸念から出店意欲にやや陰りがみられる。						
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						