

(10) 対象基準地等からの検討	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]	少子高齢化が深刻で、雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が色濃く、住宅需要は停滞している。
	前年標準価格 4,540 円／㎡				[地域要因]	主に地縁的な需要で支えられる集落地域で、街路条件にもやや難があり、不動産に対する需要は先細り傾向を拭えない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					
	②変動率	年間	-0.4 %		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
多可（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プランニング
多可（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	12,700 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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		多可郡多可町中区岸上字柳寺 5 9 番 2				②地積 (㎡)		844	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	住宅 W 2	農家住宅が連たんする農村住宅地域	西7m県道、北側道	水道 下水	J R 西脇市 12km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 95 m、北 125 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 28.0 m、 奥行 約 29.0 m、		規模 800 ㎡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	7 m県道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 12km	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		中区の中心市街地北方の県道沿いに所在し、南西方に統合中学校が開校したが、全般的に少子高齢化に歯止めはかからず、地価は当面、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		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/㎡		(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、概ね多可町及びその周辺市町内の住宅地域。県道沿いではあるが、旧態を留める集落地域内であり、需要者は近隣地域周辺に地縁性をもつ個人による地元需要でほぼ完結している。少子高齢化や後継者難等が顕著となって住宅需要は一層先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。土地の取引自体が少ないうえ、取引価格の水準は売却の動機や画地規模等により一様ではないため、需要の中心となる価格帯は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		自用の戸建住宅関連の取引が支配的な旧来の集落地域であり、最寄駅から遠く貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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 -3.0
	標準地番号 多可 - 1							交通 0.0	交通 0.0	交通 +13.0	
(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 -5.0
	西脇 (県) - 6							交通 0.0	交通 +13.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [99.8]	[100] / 100	12,600	⑦内 訳	環境 0.0	環境 -7.0	環境 -7.0	
	12,700 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	②変動率		③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因]		少子高齢化が深刻で雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が色濃く、住宅需要は全般的に停滞している。				
	前年標準価格 12,900 円/㎡	年間 -1.6 %	半年間 %		[地域要因]		町中心部に近く、南西方での統合中学校の開校など中区に公共公益施設が集中してきているが、民間の宅地需要は先細り傾向を拭えない。				
(10) 対象基準地の前年の検討	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②変動率		③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 -	年間 -1.6 %	半年間 %								
(10) 対象基準地の前年の検討	前年標準価格 12,900 円/㎡	②変動率		③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の							
	12,700 円/㎡	年間 -1.6 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,500 円/㎡			③ 価格形成要因の變動状況	〔一般的要因〕	個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。
	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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	郊外の村落地域で利便性が劣る地域であるが、地域要因に特段の変動はない。
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.6 %	半年間	%		

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		多可郡多可町加美区豊部字上貝 6 2 5 番 4				②地積 (㎡)	390	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 1	中規模の農家住宅が散在する住宅地域	南西4m町道	水道 下水	J R 西脇市 20km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 110 m、南 80 m、北 120 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 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.0 m町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 20km		法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とした住宅地域であり、今後もほぼ現在のような状況が続いていくものと予測する。市況は低迷し、地価水準はやや下落気味に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		7,650 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね多可町を中心とした集落地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。											
(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 多可 -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	
	公示価格 9,450 円/㎡		[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 122.9]	[100 / 100]	7,670		交通 0.0		交通 +3.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +17.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[_____ / 100]	[100 / _____]	[100 / _____]	[_____ / 100]	画地 0.0		行政 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 ☐ 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地方郊外の集落で、中心市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みに推移している。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 -0.6 %	半年間 %										

(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 6,050 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] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。
			[地域要因] 地方郊外の集落で、中心市街地からも離れて利便性も劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みに推移している。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 -0.8 % 半年間 %	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
多可（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
多可（県） - 6	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(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	
(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		多可郡多可町八千代区中村字仲ツイ 6 番 1 外				②地積 (㎡)	670	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 W 2	農家住宅等が多い郊外の農村集落地域	東6m町道	水道 下水	J R 西脇市 16km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.0 m 町道	交通施設	J R 西脇市駅北西 16km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅を主とした住宅地域であり、今後も現況が維持されていくものと予測する。郊外の村落内に存し、地価は下落傾向が続くものと予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,100 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	同一需給圏は多可町を中心とし隣接市町も含む村落地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどいない。従来より宅地の需給に関しては際立った大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	多可 - 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	9,450 円/㎡	[99.8 / 100]	100 [100]	100 [153.9]	[100 / 100]	6,130						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	多可 (県) - 4	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 -4.0 交通 -1.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	7,700 円/㎡	[99.4 / 100]	100 [100]	100 [125.5]	[100 / 100]	6,100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。								
	前年標準価格 6,150 円/㎡				[地域要因] 郊外の村落地域で利便性が劣る地域であるが、地域要因に特段の変動はない。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号 -												
公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 -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

(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地			(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	13,100 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の	自用の店舗や事業所等に関連した取引が支配的な旧来の商業地域であり、最寄り駅からも遠く、賃貸用建物の新築を想定した経済合理的な賃貸経営を見込めないことから収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって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 前年標準価格 13,100 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大型店舗や専門量販店等への顧客流出が顕著で、町内の旧来の商店街等の商況は振るわず、商業用地に対する需要は総じて低調。
	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]	変化は乏しいが、Aコープなどが周辺地域の生活上の便益を支える核として機能しており、地価は低いものの底堅い需要が見込める。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間		%	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
多可（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
多可（県） 9－1	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 16 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		多可郡多可町中区間字中河原 6 3 6 番 5 8				②地積 (㎡)		1,304	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) (その他)					
	1:4.5	工場	中小工場、事業所等からなる工業地域	南東16m町道、背面道	水道 下水	J R 西脇市 11km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 180 m、南 80 m、北 180 m			②標準的使用		中小工場地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路	1 6 m町道	交通施設	J R 西脇市駅北西方 11km	法令規制	(都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測		中小工場を主とした工場地域であり、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。市況は平常で、地価水準はほぼ安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中小工場地				(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 10,000 円／㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
		原価法	積算価格 / 円／㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね多可町を中心とした工場地域の圏域。需要者の中心はある程度の資本力を有する事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により需要の中心価格帯といえる相場も稀薄なのが実情である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について指定基準地を規準とした価格との均衡、および単価と総額についての妥当性の検証を行い、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 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]	[100] [100]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 丹波（県） 9－ 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +3.0 +11.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 11,100 円／㎡	[100] 100	[100] [100]	[100] [110.9]	[100] 100	10,000							
(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 10,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		地方郊外の工業地域で、地域要因に特に変動はなく、ほぼ安定的に推移している。						
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	0.0 %		半年間	%							