

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
たつの（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
たつの（県） - 1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	10, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	48, 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] 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		たつの市神岡町大住寺字田河原 4 9 9 番 8				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)				
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域	西5m市道	水道 下水	J R 東鯉崎 220m	(その他) 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 25 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 210 ㎡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 5 m 市道	交通施設	J R 東鯉崎駅東 220m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないので、今後も現状を維持するものと見込まれる。需給は均衡しており、地価水準は横ばい基調で推移するものと予測する。									
	(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 48,500 円/㎡				台形		-2.0			
	収益還元法	収益価格 824 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、たつの市及び周辺市町の住宅地域と判断した。需要者は同一需給圏内の地縁関係者等が多くを占める。圏外からの流入は少ない。当地域は駅近の住宅地域で、令和元年5月に駅前整備が完了後、駅徒歩圏の周辺地域で小規模開発された住宅地分譲が見られ、価格水準は安定している。市場における取引の中心となる価格帯は土地で1,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内において、住宅地における類似性の高い取引事例から適切に各要因の比較を行っており、主として市場性に着目した手法から試算され、その説得力は高い。収益価格は、想定項目が多く説得力にやや欠ける側面があり、また規範性を有する賃貸事例の収集に限りがあり、相対的信頼性はやや劣る。よって収益価格を参考に留めて、比準価格を標準に、標準地並びに指定基準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 +2.0
	標準地番号 公示価格 42,400 円/㎡	[100.8 / 100]	100 [100]	100 [87.1]	[98.0 / 100]	48,100		交通 0.0	交通 -3.0		
(9) 指定基準地	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 -12.0		
	前年指定基準地の価格 70,000 円/㎡	[100.9 / 100]	100 [100]	100 [143.2]	[98.0 / 100]	48,300		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価格変動要因の	[一般的要因] 当市の中心部や都市整備事業の地域の需給は堅調である一方で、郊外周辺の需給は弱含みで推移している。						
	前年標準価格 48,500 円/㎡				[地域要因] 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 ☐ 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 0.0 % 半年間 %										

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 51,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の中心部や都市整備事業の地域の需給は堅調である一方で、郊外周辺の需給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 ☐ 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	+0.2 %	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 ■継続 □新規 前年標準価格 70,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	資材価格の高騰もあり住宅の販売総額は上昇しており、資金調達の関係から土地価格は抑制される向きが見られるようになっている。
	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 たつの - 4 公示価格 70,500 円／㎡					[地域要因]	地域的に特段の変動要因は見られない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+0.9 %	半年間		+0.1 %	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 35 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	戸建住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 11.5 m、		規模 150 m程度、		形状 長方形		
④地域的特性	特記	特にない		基準方位北 7.2 m市道		交通	J R 本竜野駅西 1.7km	法令	2 中専 (60, 200)
	事項			街路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	近年開発された新興住宅地域で、良好な街並みを形成しており、特段の変動要因もないことから、当面現状維持で推移するものと予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏はたつの市及び近接市町の戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者及びその周辺市町の居住者が見込まれる。駅からはやや離れるものの、学校や日用品店舗等は徒歩圏に立地し、手頃感から需給ともに安定的にある。価格帯は土地で800万円前後、土地・建物のセット販売で2500万円前後～3000万円前後と思われる。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、経済合理的な賃貸市場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。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 52,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	資材価格の高騰もあり住宅の販売総額は上昇しており、資金調達の関係から土地価格は抑制される向きが見られるようになっている。
	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 ☐ 代表基準地 ☐ 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。
	②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
たつの（県） - 5 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
たつの（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	6,620,000 円		1㎡当たりの価格	40,100 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		たつの市新宮町新宮字池ノ端 5 1 9 番 1 1				②地積 (㎡)		165 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	台形 1:1	住宅 S 2	一般住宅と農地が混在する住宅地域	北9m市道、三方路	水道 下水	J R 播磨新宮 800m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 80 m、南 30 m、北 60 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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 9 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北東 800m	法令規制	1 中専 (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農地が混在する住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。最寄り駅からも徒歩圏内で、生活利便性が比較的高いこともあり、地価は概ね安定的に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 0.0		三方路 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40, 100 円/㎡			台形 -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		同一需給圏はたつの市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要の中心はたつの市及び周辺市町の居住者で圏外からの転入者は少ない。周辺は農地も残る住宅地域であるが、最寄り駅から徒歩圏で交通利便性に優れ、小中学校にも近いこともあり、当該地域における需給関係は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は土地で 6 0 0 ～ 7 0 0 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		当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるので収益還元法の適用を断念した。当該地域は、快適性を重視する住宅地域であるため、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると思われる。よって、市場性をより反映した比準価格を採用し、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 -4.0
	標準地番号 ⑧公示価格							交通 0.0	交通 -1.0	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 -11.0	環境 -11.0	
	たつの (県) - 3							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	70, 000 円/㎡							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	①-1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 40, 100 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。当該地域の宅地需要は概ね横ばいで推移している。						
	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 ☐ 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 0.0 %	半年間 %								

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
たつの（県）	ー6	兵庫県	氏名	不動産鑑定士 森下 智裕
鑑定評価額	4,900,000 円		1㎡当たりの価格	29,700 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		たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲1 4 7 1番1 2 9				②地積 (㎡)		165 ()		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		「調区」 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が 多い住宅団地	南6m市道	水道 下水	J R 本竜野 3.6km		(その他) 土砂災害警戒区域 居住誘導区域外				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30m、西 140m、南 50m、北 20m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 6 m市道		交通	J R 本竜野駅西 3.6km		法令	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域
		事項			路			施設			規制	
⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域内において一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。旧住造法による建替え可能な住宅団地であり、地域要因に特段の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。										
(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		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		29,700 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		同一需給圏はたつの市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者や地縁者が中心であり、圏外からの転入は乏しい。市中心部からやや離れた市街化調整区域内に存するが、旧住造法による建替えが可能な地域であり、中心市街地に比べて価格が低廉で割安感があるから、潜在的な需要が認められる。価格帯については、取引自体が少ないため一定の水準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が建ち並ぶ住宅団地であり、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、市街化調整区域内に存し周辺では賃貸物件は見られず、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件では市場性を反映した実証的な比準価格を標準とし、付近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 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 の標準価格 (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 たつの - 14							交通 0.0	交通 -2.0			
公示価格 29,400 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{103.0}{100}$	29,700	環境 0.0	環境 +2.0				
							画地 0.0	行政 0.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路	地域 要因	街路	
	-							交通	交通			
前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		環境	環境				
							画地	行政				
							行政	その他				
(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 前年標準価格 29,800円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 検討	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均より高く、取引件数は前年より微減。市中心部は需要が安定しているが周縁部は弱く二極化が鮮明である。							
	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。市中心部からやや離れた調区の住宅団地で供給は少ないが、割安感から潜在的な需要はある。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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
たつの（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
たつの（県） - 7	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 今川 健

鑑定評価額	8, 050, 000 円	1 ㎡当たりの価格	46, 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	37,000 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		たつの市御津町釜屋字北浜新田 4 9 4 番 7				②地積 (㎡)	(175)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)						
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか畑地等も見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 3. 2km	(その他) 居住誘導区域内						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 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 17.0 m、規模 170 ㎡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 6 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 西 3. 2km	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか畑地等も見られる住宅地域である。旧御津町中心部に近く、小学校や病院等の生活利便施設に近い、たつの市中心部に比べ地価水準は低廉ではあるものの、横ばい基調で推移している。											
(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	46,000 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、たつの市及びその周辺市町の住宅地域と判断した。需要者は、たつの市及び周辺市町の地縁関係者等が多く占める。圏外からの流入は少ない。郊外の既存住宅地域であるが、土地取引は安定しており、需給ともに堅調に推移している。市場における取引の中心となる価格帯は、土地で700～900万円程度、中古戸建住宅で1,000万円程度が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか畑地等も見られる住宅地域であり、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。近隣地域及び周辺地域においては、市場性や居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、主として市場性に着目した比準価格は説得力が高いものと判断する。よって、比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との均衡に留意して、上記の通り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 標準地番号	たつの - 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 0.0 交通 +5.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	70,500 円／㎡	[100.5] 100	[100] [100]	[100] [154.4]	[100] 100	45,900						
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号	たつの (県) - 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 0.0 交通 +5.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	70,000 円／㎡	[100.9] 100	[100] [100]	[100] [154.4]	[100] 100	45,700						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動要因の	[一般的要因]		当市の中心部や都市整備事業の地域の需給は堅調である一方で、郊外周辺の需給は弱含みで推移している。						
	前年標準価格 46,000 円／㎡				[地域要因]		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 0.0 %	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
たつの（県）－ 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
たつの（県）－ 8	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎
鑑定評価額	3, 210, 000 円		1 m ² 当たりの価格	13, 500 円/m ²

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 9 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		たつの市揖保川町浦部字鶴野目 1 9 3 番 1 0 外				②地積 (㎡)	238	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	「調区」(60, 200)			
	1:1.5	住宅 W 2	市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域	北5m市道	水道 下水	J R 竜野 3. 2km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	J R 竜野駅南東方 3. 2km	法令規制	「調区」(60, 200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	店舗や一般住宅が混在する地域で小学校に近いが、市内中心部からはやや離れており生活利便性はやや劣る。地域要因に特段の変動要因はなく、当面現状維持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	13,500 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	同一需給圏は西播磨の調整区域内にある集落地域である。一般住宅や店舗、作業所等が見られ、主な需要者は地縁性を有する個人である。小学校が近く、市街化調整区域の中では比較的利便性の良好な地域であるが、圏外からの転入者は少なく需要は限定的。取引が少なく、あっても特殊事情を含むものが多い。規模・形状等も個別性が強いいため、中心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	市道沿いに店舗、一般住宅が混在する地域であり、また市街化調整区域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映し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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 22,100 円/㎡	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [161.4]	[100] 100	13,500				
(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 -5.0 環境 -18.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	たつの (県) - 9 前年指定基準地の価格 11,200 円/㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [82.6]	[100] 100	13,400				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,500 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 市内中心部等の一部地域における需要が堅調な一方で、それ以外の地域における需要は弱い。					
	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] 当該地域近くの幹線道路整備が進んでおり、利便性の向上が期待されている。					
					[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 %							

(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 価格形成要因の變動状況	[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 11,200 円/㎡					[地域要因] 一般住宅、農家住宅等が混在する集落地域であり、地域要因に特段変動はなく、地価は弱含んでいる。	
	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	-0.9 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市揖保川町片島字宮ノ西906番185				②地積 (㎡)		147	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)			
	1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	南5m市道	水道 ガス 下水	J R 竜野 830m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 25 m、北 15 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	J R 竜野駅北西 830m	法令規制	1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	昭和後期に開発された既存住宅団地であり、特段の変動要因は見られず、概ね現状維持で推移するものと予測する。									
(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	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	42,400 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	同一需給圏はたつの市及び近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。市内中心部から離れるもののJ R山陽本線が利用可能な住宅地域で、需給ともに低位安定的にある。オールドタウン化しており、建物の状態によっては廉価な取引も散見される。価格帯は、土地で600万円前後、新築の土地・建物のセット販売で2500万円前後と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、収益価格は求めなかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定標準地との検討を踏まえ、上記の通り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	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 たつの -12							標準化補正	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 +35.0	
	前年指定基準地の価格 59,000 円/㎡	[100.6 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 140.5]	[103.0 / 100]	42,200		標準化補正	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からの検討	① 1-2対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 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	標準化補正	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 42,400 円/㎡	[100.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 171.0]	[103.0 / 100]	42,500		標準化補正	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	①-2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	年間 0.0 %	半年間 %	③ 価格形成要因の						
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[一般的要因] 市内中心部は土地取引も多いが、郊外の既存住宅地域等では選好性にやや劣り、地価が上昇に転じるには至っていない。 [地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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	自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で賃貸需要が乏しく、画地規模等からも経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は試算しない。自用目的での取引が中心で、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。比準価格は市場性を反映しており説得力を有するものと判断した。よって比準価格を採用し、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。
-----------------------------	---

(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 61,200 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。
	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]	J R 竜野駅の橋上駅舎化が完了し、周辺整備事業が進行中であり住宅地の需要は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	+1.8 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市御津町菊屋字本道ノ下 1 2 5 0 番 2				②地積 (㎡)		157 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)				
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅の中に小規模店舗が混在する住宅地域	北6. 5m市道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 55 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡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	基準方位北、6. 5 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 西 2km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	臨海工業地域の背後に位置する古くからの住宅地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状維持で推移するものと予測する。										
(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	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	41, 600 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	同一需給圏はたつの市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。郊外の既成住宅地域であり土地取引は少なく、需給ともに低調に推移している。価格帯は、土地で6 0 0 万円前後、中古不動産でも1 0 0 0 万円を超えるものは少ないものと思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性による価格への影響は極めて低い。ため収益価格は求めなかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り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	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	
	標準地番号 たつの - 11							標準化補正	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	たつの (県) - 3							標準化補正	交通 0.0		交通 +3.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	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 +8.0	
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地							標準化補正	画地 0.0		行政 0.0	
	標準地番号 公示価格							標準化補正	行政 0.0		その他 0.0	
	44, 900 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{108.0} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	41, 600		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	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 0.0	
	☒ 継続 ☐ 新規							標準化補正	交通 0.0		交通 +3.0	
	前年標準価格 41, 600 円/㎡							標準化補正	環境 0.0		環境 +65.0	
	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							標準化補正	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	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	41, 600 円/㎡	$\left[\frac{100.9}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{170.0} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	41, 500	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	③ 価格形成要因の			[一般的要因] 市内中心部は土地取引も多いが、郊外の既成住宅地域等では選好性に劣り、新規転入による住宅需要は低調にある。								
				[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。								
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
たつの（県） 5－1 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
たつの（県） 5－1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	73,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		たつの市龍野町富永字小川原1 5 0 番2				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	商業 (80, 400)				
	1:1	店舗兼事務所 R C 2	国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域	北東10m国道	水道 下水	J R 本竜野 600m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 130 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	1 0 m国道	交通施設	J R 本竜野駅南西 600m	法令規制	商業 (80, 400)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに低層店舗等が見られる路線商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。市街地の中心部に位置し、車両通行量も多いことから地価水準は安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73, 900 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 25, 800 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	同一需給圏はたつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域の圏域。需要者の中心は圏内の法人や個人事業者等。国道沿いに低層店舗が見られる地域で交通量が多く、また、商業集積性も高いことから、地域における商業地の需要は概ね安定的に推移している。当該地域においては供給が限定的で土地取引は少なく、また、取引当事者の個別事情が介在する傾向もあるため、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	当該地域は国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域に存しており、比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域である商業地域や商住混在地域に係る取引事例を収集した。一方収益価格については、自己使用が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に留めて、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 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 0.0 交通 -4.0 環境 +27.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号 たつの 5-1	公示価格 86, 000 円／㎡	[100. 6] 100	100 [100]	100 [117. 0]	[100] 100		73, 900			
(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 +2.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 -4.0 その他 0.0
	赤穂 (県) 5- 2	前年指定基準地の価格 82, 200 円／㎡	[99. 5] 100	100 [100]	100 [110. 9]	[100] 100		73, 800			
(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、商業地においても中心市街地を中心に再整備が進んでいる。						
	前年標準価格 73, 200 円／㎡				[地域要因] 国道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域で繁华性も有しており、需要は安定的に推移している。						
	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 +1. 0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
たつの（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	42,500 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 8 年 1 月]	34,000 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		たつの市龍野町下川原3 9 番 1 5 外				②地積 (㎡)		301 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)						
	1:3. 5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街		西5m市道	水道 下水	J R 本竜野 1. 1km		(その他) 居住誘導区域内						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 160 m、北 70 m			②標準的使用		低層の店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 9. 0 m、		奥行 約 30. 0 m、		規模		270 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	重要伝統的建造物群保存地区として、街並み保存が進められている		街路	5 m市道	交通施設	J R 本竜野駅北西 1. 1km		法令規制	近商 (80, 200)				
		⑤地域要因の将来予測		小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街である。重要伝統的建造物群保存地区に指定され、外部需要も認められ、古民家を再利用した店舗等が増えており、地価水準はやや上昇基調で推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		42, 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、たつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。需要者は圏内の中小事業者が多いが、近年では古民家再生を企図した外部の需要が散見される。歴史ある街並みと古民家再生との融合により、需要は一定程度あり、地価はやや上昇傾向にある。物件による個性が強く、取引される規模や価格はまちまちであり、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		小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街であるが、収益目的での取引は見られず、合理的な賃貸市場が成立していないため収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は周辺相場を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用して、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	規 格 として 価格を	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		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	+5. 0 0. 0 -3. 0 0. 0 0. 0
		たつの (県) 5 - 3													
		前年指定基準地の価格		43, 200 円／㎡	[99. 8 100]	[100 100]	[101. 9 100]	[100 100]							
(10) 対象基準地の前	年の 標準価格等 からの 検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自然と産業が調和した当市は、人口減少と高齢化が進んでいる。一方で中心部等の商況は一定程度あり、需給は安定的に推移している。									
		■継続 ☐ 新規				[地域要因] 古民家を生かした店舗や住宅等、外部からの参入が見られる。									
		前年標準価格 42, 100 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討													
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-											
		公示価格	円／㎡												
		②変動率	年間 +1. 0 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤木不動産鑑定
たつの（県） 5-3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	9,010,000 円		1㎡当たりの価格	43,100 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 8 年 1 月]	35,000 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		たつの市新宮町新宮字境田 1 6 0 番 9				②地積 (㎡)		209	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)			
	1:2	店舗兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域	南東11m県道	水道 下水	J R 播磨新宮 110m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 40 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 m 県道	交通施設	J R 播磨新宮駅南西 110m	法令規制	近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	店舗や一般住宅等が混在する駅前の商店街として成熟しているが、商業地域としては繁華性が衰退傾向にあり、一部に住宅地も認められる。地域要因に大きな変動はなく、概ね現状を維持するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		43, 100 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		7, 450 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	同一需給圏はたつの市及びその周辺市町も含む商業地域及び商住混在地域。主たる需要者は同一需給圏内で販売・サービス業等を営む中小の事業者である。当地域は飲食店や小売店舗、一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域であるが、商業の中心がロードサイド型の大型店舗に移行するに伴って商業繁華性が低下傾向にあり、商業地としての需要は弱含んでいる。取引件数も少なく、規模や業種なども様々で、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は駅前に店舗や一般住宅等が混在する古くからの商店街である。賃貸用不動産としては敷地規模が小さく収益力がやや劣ることもあり収益価格は低位に試算された。取引の中心は自己による店舗運営を前提としたものであり、現実の取引事例に基づく取引実態を適切に反映した比準価格の説得力は高い。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表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 -3.0
	実粟 5-1							標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時 点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 101.9]	[100 / 100]	43, 200		標準化補正	交通 0.0	交通 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			③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む中で、商業地においても中心市街地を中心に再整備が進んでいる。					
	前年標準価格 43, 200 円／㎡					[地域要因] 店舗や一般住宅等が混在する駅前の小規模な商店街であり、一部に住宅地への転用も見受けられる。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円／㎡										
②変動率		年間 -0.2 %	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
たつの（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	K E N総合鑑定
たつの（県） 5－4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	90,300,000 円		1㎡当たりの価格	79,100 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 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		たつの市龍野町富永字オノ木576番5				②地積(㎡)		1,142		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		近商(80,200)						
	1:2	店舗S1	県道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域	西25m県道	水道下水	J R本竜野1.4km		(その他) 特別用途地区 居住誘導区域内						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 120 m、北 90 m			②標準的使用		低層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡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	25m県道	交通施設	J R本竜野駅南西1.4km		法令規制	近商(80,200)				
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに低層の店舗等が見られる商業地域である。地域要因に大きな変動がないので、今後も現状のまま推移するものと予測する。龍野I.C.に近接しており、今後の地価水準は安定的に推移するものと予測する。											
	③最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地				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		79,100 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		43,700 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、たつの市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。需要者は地縁性を有する中小規模の事業者のほか、全国展開する事業者等も見られる。幹線道路沿いで、龍野I.C.に近接しており、背後では住宅需要が旺盛で商圏人口の増加による収益性向上の期待感もあり、安定した需要が見込まれる。物件による個性が強、取引される規模や価格はまちまちであり、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		比準価格は同一需給圏内において、商業地における類似性の高い取引事例から適切に各要因の比較を行っており、主として市場性に着目した手法から試算され、その説得力は高い。収益価格は、想定項目が多く説得力にやや欠ける側面があり、また規範性を有する賃貸事例の収集に限りがあり、相対的信頼性はやや劣る。よって収益価格を参考に留めて、比準価格を標準に、標準地並びに指定基準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	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	-4.0
	標準地番号 たつの 5-1								交通	0.0	交通	0.0	環境	+14.0
(9) 指定基準地	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	0.0	行政	0.0
	赤穂(県) 5-2								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格								行政	0.0	その他	0.0		
	82,200 円/㎡								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		③価格変動要因		[一般的要因] 自然と産業が調和した当市は、人口減少と高齢化が進んでいる。一方で中心部等の商況は一定程度あり、需給は安定的に推移している。									
	継続		④地域要因		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。									
	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		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地													
	標準地番号													
	公示価格													
②変動率		年間	+0.1%	半年間										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		たつの市揖保町揖保上宇新田4 2 9 番1 外				②地積 (㎡)		7,752 ()		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		工専 (60,200) (その他)					
	不整形 1.5:1	工場	中小工場や倉庫等が ほぼ建ち並ぶ工業地 域	東7.5m市道、三方路	水道 下水	J R 竜野 2km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 400 m			②標準の使用		中小工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 7,700 ㎡程度、形状 不整形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	J R 竜野駅北東方 2km	法令規制	工専(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	国道2号背後のほぼ成熟した工業地域であり、国道バイパスや高速道路I Cとの位置関係も良いことから、全国規模の流通業務地需要の高まりを受け、地価は上昇傾向を維持している。											
(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		三方路 不整形 0.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 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	同一需給圏は京阪神方面へのアクセスが容易な国道や高速道路の利用が容易な圏域で、概ね兵庫県南西部の工業地域である需要者の中心は、画地規模から同一需給圏内に活動拠点を置く中小法人が想定され、近年は特に物流拠点用地としての需要が強い。供給が少ないため工業地の取引件数は少なく、規模も様々であることから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	中小工場や倉庫等がほぼ建ち並ぶ工業地域であり、賃貸市場が未成熟で、適正な賃料水準の把握が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。以上より、比準価格を標準に、標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 標準とした 価格を	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 の標準価格 (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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 +7.0 +30.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 40,900 円/㎡	[101.2] 100	100 [100]	100 [148.8]	[100] 100	27,800		その他	0.0				
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100			その他					
(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 前年標準価格 26,800 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 東播磨や中播磨の工業地の品薄感もあり、条件の良い工業地や流通業務地などの需要は強い。								
	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] 概ね成熟した中小工場地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %												