

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
播磨（県）-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							
播磨（県）-1		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志郎							
鑑定評価額		7,560,000 円		1m ² 当たりの価格		75,600 円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価 価格	[令和7年1月]路線価又は倍率	59,000 円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年6月16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	加古郡播磨町古宮6丁目604番38 「古宮6-1-12」				②地積(m ²)	100 ()	⑨法令上の規制等				
(2) 近隣地域	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(60,150) (その他)					
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	南北4m町道	水道ガス下水	山陽電鉄播磨町550m						
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50m、西 25m、南 15m、北 70m	②標準的使用	戸建住宅地								
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、規模	100 m ² 程度、形状	ほぼ整形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 4m市道	交通	山陽電鉄播磨町駅南北 方 550m	法令 規制				
	事項					施設						
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした既成の住宅地域で、今後も現況が維持されていくものと推察される。需要もあることから、地価水準は堅調に推移するものと予測する。										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね播磨町を中心とした住宅地域で、対象地は町の南西方に位置する圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～4000万円程度であるが、より低額や高額な需要を対象とした物件もある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とした地域であり、また画地規模等を考慮すると合理性のある共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が中心であるため、求められた比準価格について代表標準地を標準とした価格との均衡、及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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号 播磨 -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対象標準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 86,800 円/m ²	[102.0] 100	[100] [102.0]	[100] [116.3]	[101.0] 100	75,400		街路 +4.0 交通 -6.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定からの基準地の検討	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。		[地域要因] 市街地の既成の住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、堅調に推移している。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他				
	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	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円/m ²											
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
播磨（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ								
播磨（県）-2		兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹								
鑑定評価額		9,120,000 円		1m ² 当たりの価格		88,500 円/m ²							
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率					
	令和7年7月2日		(5) 価格の種類		正常価格								
	(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	加古郡播磨町北本荘2丁目864番10 「北本荘2-9-3」					②地積(m ²)	103 ()					
	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						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南東6m町道	水道ガス下水	山陽電鉄播磨町1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 15m、南 20m、北 100m		②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 11.5m、	規模 105m ² 程度、		形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街 6m町道	交通 山陽電鉄播磨町駅北西 方1.1km	法令 規制	1中専(60,150)						
	事項			路	施設		(その他)						
(5) 地域要因の将来予測		一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺で残っている農地については順次開発され宅地化が進んでいくものと予測する。住環境が比較的良好なことから地価は上昇傾向で推移すると予測。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 88,500 円/m ²										
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²										
		原価法	積算価格 / 円/m ²										
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²										
(6) 市場の特性		同一需給圏は播磨町及び周辺市町の住宅地域であり、需要者の中心は播磨町及び隣接市町の居住者である。区画整然とした住宅地域であり、商業施設へ徒歩圏であることから生活利便性は比較的良好である。周辺で新規分譲も見られるなど需要が認められ地価は上昇傾向で推移している。土地で800~1,000万円程度、新築の戸建分譲で3,000万円程度が必要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地の存する地域は快適性等を重視した自用目的の取引を主として取引相場が形成されており、同一需給圏の類似地域等において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定は困難であり、また戸建住宅の賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。従って、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 標準地価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 播磨 -3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	公示価格 81,900 円/m ²	[101.3] 100	[100] [102.0] [93.9]	[100] [102.0] [100]	[100] [102.0] [100]	88,400							
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100								
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,500 円/m ²			(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 播磨町の人口は概ね横ばい傾向。住環境が良好な地域が多いことから播磨町の住宅地は総じて地価が上昇傾向にある。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²				[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、周辺では宅地開発が行われているなど地価は上昇傾向で推移している。								
	② 変動率 年間 +3.5% 半年間 %				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
播磨（県）5-1 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				
播磨（県）5-1		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士	佐伯 志郎			
鑑定評価額		32,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		97,500 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 価格	[令和7年1月]路線価又は倍率	77,000 円/m ²		
(2) 実地調査日		令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		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	加古郡播磨町北本荘2丁目781番10 「北本荘2-7-28」				②地積(m ²)	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	2住居(60,200)	(その他)	
	台形 1:2	銀行 S 2	金融機関、店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	北東16m町道	水道 下水	山陽電鉄播磨町駅北西 950m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 120m、南 100m、北 130m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	16m町道	交通 施設	山陽電鉄播磨町駅北西 950m	法令 規制	
	⑤地域要因の将来予測	道路沿いに店舗等を主とした商業地域で、今後も現況が維持されていくものと予測する。需要もあることから、地価水準は堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	99,500 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	53,700 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね播磨町を中心に周辺市町を含む商業性を有する地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。しかし中心市街地等の立地の良い商業地は、店舗の退出があつても新たな出店も多い。ただ土地の取得による出店は少なく賃貸形式が主で、需要の中心となる価格帯も特に見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し収益価格を関連づけて鑑定評価額を決定した。なおこれは標準地を標準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。								
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 加古川 5-10	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0
	公示価格 128,000 円/m ²	[100.8] 100	[100] [103.0]	[100] [129.0]	[100] 100	97,100		交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの基準地検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,200 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		経済、環境、人口などの変動による影響の内容やその程度は地域によってそれぞれの様相を呈し、急激な変化は見られない。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		道路沿いに店舗等を主とした商業地域で、地域要因に特に変動はないが、堅調に推移している。				
	② 変動率 年間 +2.4% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
播磨 (県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
播磨（県）	5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名 不動産鑑定士 名倉 友樹
鑑定評価額	107,000,000 円	1m ² 当たりの価格	93,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]路線価又は倍率	73,000 円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
播磨（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ								
播磨（県）9-1		兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹								
鑑定評価額		8,560,000,000 円		1m ² 当たりの価格		28,100 円/m ²							
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m ²							
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格	〔倍率種別〕	1.2倍								
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価							〔その他〕					
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	加古郡播磨町新島37番4外				②地積 (m ²)	304,672 ()	⑨法令上の規制等					
近隣地域	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 1:1.2	工場	大・中工場が建ち並ぶ臨海の工業地域	北東18m町道、南東側道	水道 ガス	山陽電鉄播磨町 3.1km	〔その他〕						
(2)	①範囲	東 200m、西 450m、南 700m、北 100m	②標準的使用	大規模工場地									
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 500.0m、奥行 約 600.0m、規模	300,000m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	地域内の画地には規模のばらつきが見られる。	街 路	18m町道 3.1km	山陽電鉄播磨町駅南西方 3.1km	法令 規制	工専(60,200) 規制					
	⑤地域要因の将来予測	臨海部の工業地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、現状を維持しつつ推移すると予測。大規模な工場用地の希少性等から地価は上昇傾向で推移すると予測。											
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				〔4) 対象基準地の個別的要因〕	不整形 二方路							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 円/m ²	0.0 0.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²	〔6) 対象基準地の規準価格(円/m ²)〕	〔7) 内訳〕								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大規模工場地域であるため、播磨工業地域を中心とし、広く周辺市町等に及ぶ。需要の中心は製造業を主体とする大規模工場事業者である。高速道路のICや都心に近い工業地では物流施設用地の需要は引き続き堅調で、特に広域配送の拠点として優位性を有する地域では開発意欲も高い。こうした傾向から、今後も地価は堅調に推移するものと見込まれる。取引される価格帯は、規模等により様々で需要の中心となる価格帯は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地と地域的特性の類似した同一需給圏内の類似地域等において取引事例を収集できたため取引価格水準を反映した規範性の高い比準価格を得た。一方、当該地域は自用目的の取引が中心であり、大中工場の賃貸市場は未成熟であることから収益価格を試算しなかった。よって、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 標準地価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 高砂 9-2	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/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	公示価格 26,300 円/m ²	[102.0] 100	[100] [100]	[100] [95.7]	[100] 100	28,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 +3.0 -7.0 +3.0 +3.0 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 加古川(県) 9-2	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/m ²)	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 33,600 円/m ²	[104.2] 100	[100] [100]	[100] [124.3]	[100] 100	28,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +2.0 +16.0 +3.0 0.0					
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,000 円/m ²	〔3) 価格形成要因の変動状況〕	〔一般的要因〕		物流施設用地を中心に工業地の需要は引き続き堅調であるが、通商問題や物価上昇等により今後は不透明である。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		〔地域要因〕		地域要因に特段の変動は認められない。周辺市では工業団地の新規造成が見られる等工業地の需要は堅調。								
	② 変動率 年間 +4.1 %	半期間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。								