

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 7,850,000 円 and 34,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Comparison and adjustment table with 10 rows. (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス	
丹波（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成	印
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	丹波市柏原町下小倉字西中地坪7 2 5番				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)								
	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) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 190 m、北 25 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 20.0 m、規模 300 ㎡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 柏原 南東 1.6km	法令規制	(都) (60, 200)								
(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	16,300 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	同一需給圏は主に J R 福知山線沿線を中心とする丹波市及び隣接市町の住宅地域。旧来の集落色の残る住宅地域であることから、主な需要者の属性は地元へ地縁性を有する居住者にはほぼ限定されている。昨今の地域経済の停滞や居住者の転出及び少子高齢化等による影響で、住宅需要は低調であり、地価は依然として下落基調である。このような状況により、取引件数が少なく、画地規模等も一定でないこと等から、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	農家住宅を中心とする宅地密度の低い住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅がほとんど見られず、貸家需要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。近隣地域及びその周辺集落においては、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地	兵庫丹波 - 1	② 時点修正	[ 99.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 127.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,200	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 -2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	20,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） - 4	② 時点修正	[ 99.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 139.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,200	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 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,800 円/㎡															
(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	前年標準価格	16,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全国的には景気は緩やかな回復基調であるが、同一需給圏内では依然として少子高齢化の進展や地域経済の衰退等により住宅需要は低調。 [地域要因] 農家住宅が多く見られる既存集落地域であり、需要者はほぼ地縁者等に限定されることから、依然として地価は弱含みである。 [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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡										
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定
丹波（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里 印
鑑定評価額	5,930,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	丹波市山南町下滝字上ヤシキ436番1外				②地積 (㎡)	570	⑨法令上の規制等	(都)(60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
	1.5:1	住宅W2	一般住宅のほかに農地が見られる駅に近い住宅地域	南6m市道	水道	JR下滝160m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 130m、南 30m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 19.0m、規模 570㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	JR下滝駅北160m	法令規制	(都)(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、やや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	10,400 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、JR福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。集落色の強い住宅地域であり、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限られる。少子高齢化の進展などを背景に宅地需要は先細ってきており、地価はやや弱含み基調で推移している。取引自体が少なく、規模等により一様ではなく、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	自用の戸建住宅の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域であり、市街地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通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	兵庫丹波 -6	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 112.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,400	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 -7.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	丹波（県） -8	② 時点修正	[ 98.4 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 121.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,400	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 -11.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規	前年標準価格	10,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向。丹波市全体でも需要は弱含みだが、中でも縁辺部の需要不足は顕著である。  [地域要因] 東方の上滝地区内では「丹波童」関連の地域整備が進捗中で注目が集まるが地縁の選好性が強いため地価はやや弱含みである。  [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	-													
	② 変動率		年間	-1.0%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基. Row 2: 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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変動率, ③変動状況, ④個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
丹波（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印

鑑定評価額	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	丹波市氷上町谷村字町西1568番				②地積 (㎡)	515	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)							
	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	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ古からの住宅地域	東4.7m市道	水道 下水	J R 石生 4.9km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 65 m、南 70 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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	4.7m市道	交通施設	J R 石生駅 西 4.9km	法令規制	(都) (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、旧来からの戸建住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 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、主に丹波市及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。旧来の集落色の残る住宅地域であることから、主要な需要者の属性は地元で地縁性を有する居住者にほぼ限定されている。昨今の地域経済の停滞や居住者の転出及び少子高齢化等による影響で、住宅需要は低調であり、地価は依然として下落基調である。このような状況により、取引件数が少なく、画地規模等も一定でないこと等から、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	農家住宅を中心とする市内縁辺部の住宅地域で、貸家需要がなく、賃貸住宅の想定を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。近隣地域及びその周辺集落においては、自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	兵庫丹波 -3	② 時点修正	[ 98.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 151.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	12,600	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 +1.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,300 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） -8	② 時点修正	[ 98.4 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 99.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	12,600	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 +3.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,800 円/㎡														
(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	前年標準価格	12,800 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全国的には景気は緩やかな回復基調であるが、同一需給圏内では依然として少子高齢化の進展や地域経済の衰退等により住宅需要は低調。 [地域要因] 利便性がやや劣る既存集落地域であり、需要者はほぼ地縁者等に限定されることから、依然として地価は弱含みである。 [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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	-1.6 %	半年間	%											

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
丹波（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印
鑑定評価額	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	丹波市水上町成松字宮ノ下276番7				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等	(都)(70,200) (その他)土砂災害警戒区域		
	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					
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	J R 石生 5.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 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 7.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 110 ㎡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	4.5m市道	交通施設	J R 石生駅 北西 5.1km	法令規制 (都)(70,200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、旧来の戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、弱含みのまま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	25,700 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、J R福知山線及び同古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。需要者は丹波市内でも特に水上町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。最近は少子高齢化の進展等が顕著であるため宅地需要が先細ってきており、地価は下落基調が続いている。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ、規模等により一様ではなく、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住宅地域で、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難であり、また最寄駅から遠いことなどから経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたいので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	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 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 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 兵庫丹波 -3					25,700					
	公示価格 19,300 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 74.2 ]	[ 100 ] 100						
(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	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 +3.0 交通 +5.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） -4					25,800					
	前年指定基準地の価格 22,800 円/㎡	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 87.6 ]	[ 100 ] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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、住宅需要は停滞している。 [地域要因] 旧水上町の中心市街地内に位置し、少子高齢化や住民の転出が顕著なことから宅地需要は急速に減退し、地価は弱含みで推移。 [個別的要因] 規模が小さめであるため住宅の総額は比較的低額に収まる。						
	前年標準価格	26,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	基準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.4%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所	
丹波（県） - 7	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	1,990,000 円		1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	丹波市青垣町佐治字愛宕町483番				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 50 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 13.0 m、規模 130 ㎡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	4.5 m市道	交通施設	J R 石生駅 北西 14.5 km	法令規制	(都) (70,200)		
(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	15,100 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	同一需給圏は丹波市の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取り引きされる規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が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	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規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) 公示価格としての標準価格	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 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 +4.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 兵庫丹波 - 3	公示価格 19,300 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 126.0 ]	[ 100 ] 100	15,100				
(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 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 +3.0 交通 +7.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 4	前年指定基準地の価格 22,800 円/㎡	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 149.9 ]	[ 100 ] 100	15,100				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は減少、取引件数は増加傾向にある。						
	前年標準価格 15,400 円/㎡		[地域要因] 佐治地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は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。						
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/㎡		② 変動率		年間 -1.9 %		半年間 %	

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
丹波（県） -8	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印

鑑定評価額	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	丹波市山南町谷川字平ノ下1334番3				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)
	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			
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北7.5m市道、東側道	水道 下水	J R谷川 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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	7.5m市道	交通施設	J R谷川駅 南西 1.7km	法令規制 (都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、空地の多い戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、弱含みのまま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	12,600 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、J R福知山線及び同古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。集落色の強い住宅地域であり、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。最近は少子高齢化の進展などを背景に宅地需要は一段と先細ってきており、地価は下落基調が続いている。取引される価格帯は、規模等により一様ではなく、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宅地密度の低い集落地域であり、市街地から離れており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	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 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 -1.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫丹波 -3					12,600					
	公示価格	[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 151.4 ]	[ 100 ] / 100						
	19,300 円/㎡										

(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										

(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 変動状況 価格形成要因の	[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い。住宅需要は停滞している。
	前年標準価格	12,800 円/㎡	[地域要因]	丹波市発足に伴い、西方の旧役場庁舎は支所となった。工場排煙による環境阻害を懸念する声もあり、地価は弱含み傾向を続けている。
	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]	周辺に多く残る空地に対する宅地化圧力は弱い。
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 %	



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所	
丹波（県） - 9	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	3,780,000 円		1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	丹波市青垣町文室字大谷口190番外				②地積 (㎡)	525	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		
	台形 1:1.2	住宅 LS2	中規模の農家住宅が多い古くからの農村集落地域	南7m県道	水道	J R 石生 18.1km		
						(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 70 m、北 80 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7m県道	交通施設	J R 石生駅 北西 18.1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	農家集落地域で、人口が減少し、転入者も殆どないことから今後とも現状で推移するものと見込まれる。地価水準は下落基調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	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	7,200 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	同一需給圏は丹波市内の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が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	戸建住宅を中心とした地域であり、アパート等の収益物件はほとんどないため収益価格を試算しなかった。取引は自己使用目的が大半で、規範性の高い比準価格をもって、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							

(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 兵庫丹波 - 5					7,200		交通 0.0	環境 +80.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 13,300 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 183.5 ]	[ 100 ] / 100		行政 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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	丹波（県） - 8					7,190		交通 0.0	環境 +67.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,800 円/㎡	[ 98.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 175.2 ]	[ 100 ] / 100		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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は減少、取引件数は増加傾向にある。						
	前年標準価格 円/㎡		[ 地域要因 ] 文室地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は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。						
	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/㎡		② 変動率								
	年間 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
丹波（県） - 10	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

鑑定評価額	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	丹波市市島町上田字小井根 1 7 5 番 5				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)
	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			
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 W2	一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 下水	J R 市島 690m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 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 21.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 230 ㎡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	6m市道	交通施設	J R 市島 東方 690m	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心に事業所等が混在して建ち並ぶ既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は引き続き弱含んで推移するものと予測される。							
(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	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 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、丹波市を中心に隣接又は近接する市町内に形成された住宅地域にわたる。需要者は圏域内の地元居住者にほぼ限定され、圏域外からの転入は少ない。地場産業の衰退や少子高齢化、所得の伸び悩み等から、住宅への需要は低調で、新規供給は殆ど見られない状況である。旧来からの既存住宅地域であるため、地縁の選好性が強く、取引自体が少ないうえに、用途が混在して画地規模も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 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 -3.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫丹波 - 6					18,500					
	公示価格	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 63.3 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$						
	11,800 円/㎡										
(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	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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 4					18,500					
	前年指定基準地の価格	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 121.9 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$						
	22,800 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 異次元の金融緩和と政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。 [地域要因] 少子高齢化が進む集落地域にあり、需要者は地縁のある層にほぼ限定されるため、地価は依然として弱含んで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	18,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes address 丹波（県） -11 兵庫県 兵庫第5分科会 and appraiser 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
丹波（県） - 12	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

鑑定評価額	3,350,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	丹波市市島町下竹田字フドコロ94番6				②地積 (㎡)	169	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)  (その他)		
	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					
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 下水	J R 丹波竹田 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 75 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡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	6m市道	交通施設	J R 丹波竹田駅 北東方 1.2km	法令規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅が建ち並んで熟成した環境にある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は引き続き弱含んで推移するものと予測される。									
(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	19,800 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、丹波市を中心に隣接又は近接する市町内に形成された住宅地域にわたる。需要者は圏域内の地元居住者にほぼ限定され、圏域外からの転入は少ない。地場産業の衰退や少子高齢化、可処分所得の伸び悩み等から、住宅への需要は低調で、新規供給は殆ど見られない状況である。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、土地330万円程度、新築の建売住宅で2,000万円が上限の目安となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、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 <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 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 +2.0 環境 -40.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫丹波 - 6					19,900					
	公示価格	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 58.8 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$						
	11,800 円/㎡										
(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	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 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 4										
	前年指定基準地の価格	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 114.1 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	19,800					
	22,800 円/㎡										
(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 20,300 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 異次元の金融緩和政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 集落に介在して開発された小規模な住宅団地で、長期にわたり未利用の区画に残っており、需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 -2.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定
丹波（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里 印

鑑定評価額	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	丹波市柏原町柏原字古市場町西側49番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	(都)(70,200) (その他)
	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			
	1:5.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店舗等が見られる古くからの商業地域	東6.5m市道	水道 下水	J R 柏原 250m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 45 m、北 70 m			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 7.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 250 ㎡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	6.5m市道	交通施設	J R 柏原駅 北東 250m	法令規制	(都)(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	J R 柏原駅近くの小売店舗が建ち並ぶ旧来の商業地域で、商業地需要が郊外型店舗に移行しており、漸次商業地として衰退傾向にあるものと予測される。地価も下落傾向にある。							
(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	37,300 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、小売店舗を主体とする商業地で、概ね丹波市及び隣接市町の商業地域一円。需要者は地元業者が中心で、顧客動向は郊外型店舗への流出が見られ、既存商店街の客足は減少傾向が続いている。J R 駅近くで立地する旧来の商店街では背後地人口の減少や、個人消費の低迷もあり、事業者の後継者難等から需要は依然として弱い。取引の中心価格帯は、取引自体も少なく、立地条件や規模等により様々で見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心より離れた内陸部に位置する旧来の商業地であるため、需要者のうち収益性から意思決定を行う事業者は稀であり、自用の店舗が主体であり、商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。また、画地形状も間口に比し奥行きが長大で市場性のある賃貸建物の想定が非現実的なため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(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 +9.0
	兵庫丹波 5-1		[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 82.1 ]	[ 100 ] / 100	37,300	標準化補正	交通 0.0	環境 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	丹波（県） 5-5	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 +9.0
	前年指定基準地の価格	29,200 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 77.9 ]	[ 100 ] / 100	37,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -24.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向にあり、北近畿豊岡自動車道延伸等の影響から商況の悪化が認められ、事業用地の需要は弱い。							
	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		③ 変動状況		[地域要因] 旧来の商店街は、地元小売業者が中心で、後継者難が顕著であり、郊外型商業施設に顧客が流れ、衰退傾向にある。							
	代表標準地	標準地	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	38,000 円/㎡	③ 変動状況									
	標準地番号	-	③ 変動状況									
	公示価格	円/㎡	③ 変動状況									
	② 変動率	年間 -1.8%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸		
丹波（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	櫻井美津夫	印
鑑定評価額	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市市島町上田字位川原530番1				②地積 (㎡)	671	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)								
	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		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 80 m、南 120 m、北 120 m			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 21.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 670 ㎡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 1.6 m 国道	交通施設	J R 市島 北東方 1km	法令規制	(都) (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗や事業所等が建ち並んだ路線商業地域であり、積極的な新規出店等の動きは殆どなく、当面は現状を維持しつつ、地価は引き続き弱含みで推移するものと予測される。															
(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	24,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,400 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	同一需給圏は丹波市を中心に、隣接又は近接する市町内に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業者が中心で、立地によっては全国展開する企業等からの需要も散見される。総額が嵩むため、借地されるケースが多く、実売買を伴う需要は低調に推移しており、圏域内への新規進出は多くは見られない状況下にある。取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、売買の中心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	当該地域は幹線道路沿いの商業地域であり、貸店舗や貸事務所も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、明確な賃料水準の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 5-3	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 115.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,300	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 -7.0 交通 +1.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） 5-5	② 時点修正	[ 98.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 119.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,200	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 0.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,200 円/㎡															
(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 24,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 異次元の金融緩和政策による効果も陰りを見せ始めている。地方部では一部を除いて景況感は停滞気味である。									
	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]		旧町の中心部近辺にあたるが、合併後は求心力を失い、閉鎖される事業所も見受けられ、依然として地価は弱含みで推移している。									
	② 変動率	年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 旭不動産鑑定所
丹波（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏 印
鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	丹波市山南町池谷字畦ノ内 1 1 1 番 9 外				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)								
	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) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 60 m、北 20 m			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 10.0 m、奥行 約 20.0 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 1 3 m市道	交通施設	J R 谷川駅近接	法令規制	(都) (60, 200)									
(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	不整形 -2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,200 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、主に J R 福知山線ないしは同加古川線の沿線で、丹波市及びその隣接市町の商業地域の範囲である。需要者は地元業者が中心であり、広域的な流入は見られない。駅前商業地域であるが、都心部への人口流出や路線型店舗等への顧客流出も見られ、需要は低迷し、地価は、下落基調が継続している。尚、圏内における取引件数も少なく、また取引される規模や立地条件等は様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗を主体とする地域であり、収益性を企図して意思決定を行う事業者は少なく、また、新規出店等も見られないため、商業用途としての賃貸市場は停滞している。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地番号	丹波 5-3	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 116.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 98.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,600	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 -13.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波 5-5	② 時点修正	[ 98.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 120.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 98.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,500	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 +5.0 交通 -14.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,200 円/㎡															
(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	23,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復が継続しているが、個人消費や設備投資に力強さは見られない。地価については、地域間格差が拡大している。								
	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]		街路条件は比較的良好であるが、隣接している駅の利用者数は少なく、繁華性にも乏しく、地価は弱含み傾向で推移している。								
②変動率	年間	-2.9%	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因に特に変動はない。								

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
丹波（県） 5-4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	丹波市氷上町本郷字道ノ下318番8外				②地積 (㎡)	587	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)
	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	(その他)		
	1:2.5	店舗 S1	小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東16m県道	水道 下水	J R 石生 2.4km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層の店舗事務所併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	北西方背後に大規模商業施設「ゆめタウンひかみ」が立地している。	街路	16m県道	交通施設	J R 石生駅 北西 2.4km	法令規制	(都) (60,200)
⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、幹線道路沿いの店舗・事務所地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、ほぼ横這い基調で推移するものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗事務所併用地				(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	40,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	23,800 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、JR福知山線及び同古川線沿線で、概ね丹波市と周辺市内の商業地域。需要者は広域的に店舗展開する小売・サービス業者や主に丹波市に地縁性をもつ事業者が中心で、最近は大規模店舗や専門店等に顧客を奪われ、経営者の高齢化・後継者難等とも相まって事業所用地に対する需要は減退基調で推移している。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ、規模等により一様ではなく、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	周辺に店舗や事業所等が見られるが、最近では地価下落や賃借需要の先細りを警戒して収益物件の運用を目的として不動産を取得する動きは低調であり、ごく稀に自用目的での取引が見られる程度である。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と認められる取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	兵庫丹波 5-1	② 時点修正	[ 98.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 76.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,000	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 0.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,000 円/㎡															

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） 5-5	② 時点修正	[ 98.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 72.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	39,900	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 +1.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,200 円/㎡															

(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	前年標準価格	40,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	地域経済は停滞感が根強く、大型店や専門量販店への顧客集中が顕著で、幹線道路沿いの商業地域であっても優勝劣敗が鮮明である。												
	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	-	円/㎡		[地域要因]	大規模複合店舗に近く、北近畿豊岡自動車道への連続性も良好で通過交通量も安定的であるので、地価は落ち着いた動きを示している。												
② 変動率	年間	-0.3%	半年間	%	[個別的要因]	近年の出店ラッシュで小売店舗が飽和状態となった市内にありながら、周辺の店舗は比較的集客を維持している。													



鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Includes values for 丹波(県) 5-5, 兵庫県 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和, 印, 鑑定評価額 9,530,000 円, 1㎡当たりの価格 28,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
丹波（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印
鑑定評価額	472,000,000 円		1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	丹波市柏原町大新屋字坪田18番				②地積 (㎡)	41,445	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)  (その他)		
	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					
	1:2	工場	周辺に農地が残る大規模工場の多い工業地域	南8.5m市道	水道 下水	J R 柏原 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 570 m、南 0 m、北 320 m			②標準的使用	中規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8.5m市道	交通施設	J R 柏原 北西 2.8km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、内陸部の工業地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き地価は下落基調ではあるものの、比較的小幅な下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(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	11,400 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	同一需給圏は概ね丹波市及び周辺市町の内陸部の工業地域。主な需要者の属性は同一需給圏に地縁のある製造業等の事業者が中心で、一部全国規模の企業も認められる。全国的には企業の業況判断は改善しており、設備投資は持ち直しているが、当該圏内では工業地としての需要は依然としてやや低調である。取引される価格帯については、取引件数が少なく特殊な事情が介在する事例も多いことから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	自用の工場等を主体とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であり、近隣地域等において同種用途の規範性の高い賃貸事例を得られなかったため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺における事業用地については、自己使用目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内に同種別の地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とした検討は行えなかった。										
(8) 公示価格を規準とした	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	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						
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 全国的には企業の業況判断は改善しており、設備投資も持ち直しているが、同一需給圏内では依然として不動産市況はやや低調である。						
	前年標準価格 11,500 円/㎡				[地域要因] 工業用地としての需要はやや低調であり、地域要因に特段の変動も見られないこと等から、地価は引き続き緩やかな下落基調である。						
	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/㎡				[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	%						