

鑑定評価書（平成 30 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. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,240,000 円), 1m²当たりの価格 (20,800 円/m²).

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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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, (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の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (篠山 (県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第5分科会), 業者名 (氏名), 有限会社 旭不動産鑑定所 (不動産鑑定士 若杉 和宏 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 30 年 7 月 4 日), (6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 30 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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (篠山市今田町黒石字イノ坪 3 0 番 1), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 90m, 南 110m, 北 90m), (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 7,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、主に篠山市及び周辺市町に位置する既存の農家集落地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (最寄り駅等から遠い農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難であるため、), (8) 公示価格 (標準地 篠山 -2, 公示価格 10,900 円/㎡), (9) 指定基準地 (丹波 (県) - 8, 前年指定基準地の価格 12,600 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (7,900 円/㎡), 変動率 (年間 -1.3%, 半年間 %)

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 篠山（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,900 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, [平成 30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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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
篠山（県） -4	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	4,030,000円	1㎡当たりの価格	19,100円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2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	篠山市古市字南側79番				②地積 (㎡)	211	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			
	1:2.5	住宅 LS2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.5m市道	水道、 下水	J R 古市 150m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 60m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	J R 古市駅東方 150m	法令 (都) (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした旧来からの地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。							
(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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,100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	同一需給圏は概ね篠山市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。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、転入者はほとんど無い。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化は無く、また需要の中心価格帯といえる相場も希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、比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 0.0 交通 -5.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 篠山 -4	[99.4]	100	100	[100.0]	18,900						
	公示価格 17,200円/㎡	100	[100.0]	[90.3]	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 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) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,300円/㎡	③ 価格変動要因の		[一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 中心市街地から離れた住宅地域で、一般的要因の影響や地域要因も反映して弱含みである。 [個別] 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 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30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. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,120 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', and 'Annual Review'.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 篠山（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (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) 対象基準地の方位. (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 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 30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 report table with multiple sections: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 旭不動産鑑定所. Row 1: 篠山（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,200 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 30 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 report table with multiple sections: (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, (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の検討.

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
篠山（県） -9	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印

鑑定評価額	1,330,000円	1㎡当たりの価格	7,100円/㎡
-------	------------	----------	----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2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	篠山市栗柄字中通坪4 6 2番 4				②地積 (㎡)	188	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) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 14.0 m、規模 200㎡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 m市道	交通施設	J R丹波大山駅北東方 10km	法令 (都) (60, 200) 規制 土砂災害警戒区域
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,100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	同一需給圏は概ね篠山市を中心に近隣市町を含む農家住宅地域の圏域。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、転入者はほとんど無い。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化は無く、また需要の中心価格帯といえる相場も希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及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 規 価 示 価 格 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 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 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 篠山 -2	[99.5]	100	100	[100.0]	7,070					
(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 +2.0 交通 +10.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） -8	[98.4]	100	100	[100.0]	7,090					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地からかなり離れた集落地域で、利便性にも劣り、一般的要因の影響もあり弱含み。 [個別] 個別的要因に変動はない。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,200円/㎡	[要] 変動状況									
	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変動率	年間	-1.4%	半年間	%					
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社 旭不動産鑑定所. Includes details for 篠山（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,300 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 38,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (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の検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 篠山（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,700 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
篠山（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	4,100,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	篠山市宮田字門田ノ坪219番1				②地積 (㎡)	205	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 65 m、北 130 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 18.0 m、奥行 約 11.0 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 10.9m 県道	交通 J R 丹波大山 北東 2.9km	法令 (都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧西紀町の中心に位置する住宅地域としての色彩も濃い商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、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	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		20,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		10,700 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、おおむね篠山市及び周辺市町の路線商業地域乃至近隣商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者となっている。当該地域は、旧西紀町の市街地中心に位置する商業地域であるが、衰退傾向が顕著で商況も依然として厳しい状況にある。したがって、需要は弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。										
(8) 公示価格とした	① 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
	公示価格 篠山 5-1	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [147.4]	[100] / 100	20,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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 +4.0
	前年指定基準地の価格 丹波（県） 5-2	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [142.9]	[100] / 100	20,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 20,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 篠山市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。今後は全般的な地価動向に明るさも期待される。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因] 旧西紀町の市街地中心に位置するが、衰退傾向が目立つ。						
	② 変動率	年間 -2.9 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社 旭不動産鑑定所. Includes details for 篠山（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,400 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, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (8) 公示価格とした, (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.