

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
丹波篠山（県） - 1	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	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3				②地積 (㎡)	300	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 50 m、西 50 m、南 130 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 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	7.5 m市道	交通施設	J R篠山口駅北東方 5.7 km	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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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、概ね丹波篠山市及びその隣接市町内の J R福知山線沿線等の住宅地域。周辺に農地が残る住宅地域であり、需要者は丹波篠山市に地縁性をもつ者が中心で、地元需要でほぼ完結している。最近では少子高齢化の進展等を背景に宅地需要が先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。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住宅地域であり、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難で、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 標準地番号	丹波篠山 - 1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [173.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,300	⑦内訳	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 +75.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	35,200 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡															
(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 前年標準価格 20,400 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 雇用・所得環境の先行きが懸念される中で、特に農村集落地域では少子高齢化の進展や居住者の転出等が深刻で、不動産市場は停滞気味。											
	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] 旧市街地北方の住宅地域で、市内の限られた住宅需要は篠山口駅周辺に吸引される傾向が強いため、地価は下落傾向で推移している。											
	②変動率		年間	-0.5 %		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	株式会社地域分析研究所
丹波篠山（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	5,840,000 円	1㎡当たりの価格	7,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	丹波篠山市今田町黒石字イノ坪30番1				②地積 (㎡)	779	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					
	1:1.2	住宅 W2	県道背後の農家住宅等が見られる住宅地域	南東5.2m市道	水道 下水	J R 古市 8.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 110 m、北 90 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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.2m市道	交通施設	J R 古市駅西方 8.1km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、変化の乏しい郊外の農家集落地域域内において、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、弱含み傾向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	7,500 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、丹波篠山市を中心に周辺市の郊外乃至縁辺部に位置する住宅地域にわたる。需要者は、地縁的選好性の強さから、圏内の居住者が圧倒的である。また、対象基準地周辺は、市街地中心部から離れた郊外に所在する旧来からの住宅地域であるため、需給は総じて低調である。なお、このような旧来の集落地域にあっては取引自体が少ないうえ取引規模も様々であるため中心となる価格帯は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	近隣地域は、農家住宅も多い既成住宅地域で、経済合理的な賃貸事業の経営は困難であると判断されるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、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) 公示価格を標準地とした	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 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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 - 2		[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [137.7]	[100] / 100	7,510				
	公示価格 10,400 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 +2.0 交通 +4.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 8		[100] / 100	100 / [100]	100 / [161.2]	[100] / 100	7,510				
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡										
(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 7,550 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 丹波篠山市では、地価の回復傾向が見られるものの、郊外は弱含みである。一方、一部の新興住宅地域では堅調な需要が認められる。 [地域要因] 集落地域的な色彩が濃い既成住宅地域であり、需要はやや弱含みで、地価の下落傾向が見られる。 [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 -0.7%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県） -3, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 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, [令和5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. (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, 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.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,400 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 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.

鑑定評価書（令和5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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,850 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 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	岡本不動産鑑定士事務所
丹波篠山（県） -6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	4,470,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	丹波篠山市住吉台89番4				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 100)
	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 30 m、西 60 m、南 45 m、北 130 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 16.0 m、規模 210 ㎡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7m 市道	交通施設	J R 篠山口駅北西 1.5km	法令規制	(都) 1低専 (50, 100)
(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	22,000 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	同一需給圏は概ね丹波篠山市及びその周辺市町の住宅地域。需要者は市内や隣接市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は区画整然とした丘陵地の住宅団地に存し、小学校等も比較的近くにあり、近年は建て替えや新築等の需要が徐々に増えつつある。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の画地で500万円前後、新築戸建て2000~2500万円程度であると見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地において、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	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 +62.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 -1	公示価格 35,200 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 160.3]	[100 / 100]	22,000		
(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	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 -3.0 環境 -8.0 行政 +3.0 その他 0.0
	丹波篠山（県） -1	前年指定基準地の価格 20,400 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 91.9]	[100 / 100]	22,100		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山口駅周辺やIC周辺の限られたエリアは需要は堅調だが、その他の地域は総じて需要は弱い。				
	前年標準価格 22,000 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		[地域要因] 地価は下落基調であったが、近年は建て替えや新築等で比較的高値の取引も散見され、地価は下げ止まりに転じた。				
	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 0.0 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
丹波篠山（県） - 8	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	6,390,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	丹波篠山市今田町下立杭字森ノ坪321番・322番合併2				②地積 (㎡)	333	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										
	1:1	住宅 W2	県道沿いに立杭焼窯場と一般住宅等が建ち並ぶ地域	南東10.5m県道、北東側道	水道 下水	J R 相野 4.7km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 80 m、北 110 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	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている	街路	10.5m県道	交通施設	J R 相野駅北西 4.7km	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	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	19,200 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	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市町に存する既成集落地域。近隣地域及びその周辺は立杭焼の里として有名な地域で、一部、同一需給圏外からの転入者も見られるが、需要の中心は地区内での住み替えや世帯分離等による新規購入が大半を占める。取引は地縁的選好性が高い傾向にあり、一般の需要の中心となる価格帯は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	既成集落地域にあって、賃家需要がほとんど見当たらず収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地及び標準地価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 1	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 / [98.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,200	⑦ 内訳	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,000 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	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [63.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	19,200	⑦ 内訳	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 -37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,100 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	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	19,400 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-												
	公示価格			円/㎡												
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間	%												
						<p>③ 価格形成要因の</p> <p>[一般的要因] 市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山口駅周辺やIC周辺の限られたエリアは需要は堅調だが、その他の地域は総じて需要は弱い。</p> <p>[地域要因] 窯場の多い既成集落地域にあって、現時点では特段の地域要因の変動は見当たらず、限定的な需要を反映して当面は地価は弱含みで推移。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>										

鑑定評価書（令和5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: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,800 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, [令和5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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格としての標準地 (Standard Land for Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5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: 丹波篠山（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,900 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 37,000 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. 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 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
丹波篠山（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	37,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(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	丹波篠山市吹新字長藪ノ坪7番1				②地積 (㎡)	407	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	J R 篠山口 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 55 m、南 35 m、北 25 m				②標準的使用	店舗兼住宅地						
	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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	1.5 m 県道	交通施設	J R 篠山口駅北東方 1.4km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	高速道路のインターチェンジに近く交通量が多い路線商業地域にあり、今後も現状を維持するものと判断する。空き店舗は少なく、地価は堅調に推移するものと考えられる。											
(3) 最有効使用の判定	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	47,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	25,500 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	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市内の路線商業地域。丹波篠山ロインターチェンジを起点に県道沿いに東西に伸びる路線商業地域で、大型商業施設を核に低層の飲食店舗や事業所からなる。需要者は地元事業者を中心に、全国展開している法人が該当し出店意欲は強い。事業用借地権による出店が中心となり土地の売買は少ない。売買では個別的な諸事情が介在している場合も多く、画地規模も様々で市場での中心となる価格水準は見出しにくい状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県道沿いの路線商業地域内に存し、飲食店舗や事業所等が見られるが自用目的の建物が多いため賃貸市場の熟成度は低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、更に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 +2.0	
	丹波篠山 5-1	公示価格	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [61.0]	[100] / 100	46,800	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	丹波（県） 5-2	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/㎡)	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	28,200 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [60.3]	[100] / 100	46,800	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。J R 篠山口駅、丹波篠山 I C 周辺の住宅地や商業地は需要増加。郊外の価格は緩やかな下落基調が継続。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,400 円/㎡		<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] 地元企業のほか大型商業施設が展開。路線は短い商業地域で低層の店舗や事業所が大半を占めるが、交通量が多く安定した繁華性を維持。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +0.4 %	半年間 %										

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
丹波篠山（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	3,650,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	(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	店舗兼住宅 S3	県道沿いに店舗兼住宅等が見られる商業地域	西10.9m県道	水道 下水	J R 丹波大山 2.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 65m、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 18.0m、奥行 約 11.0m、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	交通施設	J R 丹波大山駅北東方 2.9km	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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	5,780 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、おおむね丹波篠山市及び周辺市町の近隣商業地域乃至混在地域にわたる。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高いとはいえず、試算価格の乖離も大きく、収益価格は規範性に欠ける。よって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、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	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 +59.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波篠山 5-1	[99.8] 100	100 [100]	100 [160.6]	[100] 100	17,800			
(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	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 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） 5-2	[100] 100	100 [100]	100 [158.6]	[100] 100	17,800			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 丹波篠山市では、地価の回復傾向が見られるものの、郊外は弱含みである。一方、一部の新興住宅地域では堅調な需要が認められる。				
	前年標準価格 18,000 円/㎡		[100] 100		[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。				
	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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 -1.1%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
丹波篠山（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	丹波篠山市高屋字前ケ市ノ坪210番2外				②地積 (㎡)	2,313	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	J R丹波大山 2.4km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 170 m、南 120 m、北 60 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 50.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 2,500 ㎡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	12.5m市道	交通施設	J R丹波大山駅北方 2.4km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	内陸部の工場地域で地価は長らく下落基調にあった。しかし、円安による工場の国内回帰や物流倉庫の需要の増加、サプライチェーンの見直し等により工場用地の需要が見られる様になり価格水準は安定的に推移している。												
(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	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 16,200 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	同一需給圏内は概ね兵庫県中部以南の内陸型工場地域を範囲とする。需要者は地元中小企業を中心に、全国規模の企業法人も稀に見られる。関連産業の集積性、高速交通網等は劣るものの、利便性の高い阪神間の工業団地内の需要改善の波及効果やサプライチェーンの見直し、円安効果もあり圏内の需要は安定している。しかし、工場地の取引は個別的な諸事情が介在している場合も多く、画地規模も様々で市場での中心となる価格水準は見出しにくい状況である。													
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ない内陸部の工場地で、自用目的の建物を中心となり賃貸市場が未成熟であることから収益価格の試算はできなかった。従って、指定基準地との検討を踏まえ、自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。													
(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			
	丹波（県） 9-1	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	[] / 100				100	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			
	前年標準価格 16,200 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
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	[] / 100				100	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			
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	16,100								
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												

【一般的要因】 サプライチェーンの見直しや円安の後押し、国内外経済の回復等により工場の増設や国内回帰が進み需要は安定している。

【地域要因】 内陸部にあり阪神地区への接近性や関連産業の集積性に劣るものの、市内では工場新設や増築の動きもあり需要は安定している。

【個別的要因】 個別的要因に変動はない。