

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,700 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, 22,000 円/㎡, 倍.

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price).

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. Row 1: 丹波（県）, -2, 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, 3,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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, [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 10 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
丹波（県） - 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太
鑑定評価額	2,740,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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	丹波市山南町和田字南町裏272番14				②地積 (㎡)	266	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	中規模の住宅のほか旅館が見られる住宅地域	北5m市道	水道 下水	J R 谷川 7.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 m、南 30 m、北 75 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡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	5m市道	交通施設	J R 谷川駅西 7.6km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の住宅のほか旅館が見られる住宅地域として現状のまま推移すると思料される。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	10,300 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、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域、既成集落地域であるため、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定される。日本経済は先行き不透明な状況で、また少子高齢化のため住宅需要は弱く、地価は弱含みで推移している。画地規模等によりまちまちであり、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	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、これは標準地及び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 +7.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	兵庫丹波 - 6	[ 99.5 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 106.9 ]	[ <u>100</u> ] 100	10,300				
	公示価格	11,100 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 +3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 8	[ <u>100</u> ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 117.7 ]	[ <u>100</u> ] 100	10,300					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input 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。取引価格は下落傾向にある。						
	前年標準価格		10,400 円/㎡		[地域要因] 和田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。						
	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] 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	株式会社不動産評価システムズ
丹波（県） - 4	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	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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	丹波市氷上町石生字色綿1984番4				②地積 (㎡)	925	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											
	3:1	住宅兼店舗 W2	中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	東7m市道	水道 下水	J R 石生 1.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 25.5 m、奥行 約 35.0 m、規模 900 ㎡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 m市道	交通施設	J R 石生駅南西方 1.1km	法令規制	(都) (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	西方に医療施設が開業したことにより、道路拡幅整備が計画されている。また、周辺では農地の宅地化が引き続き見られる。今後は住宅地として熟成度を高めていくことが予測され、地価は底堅く推移すると予測される。															
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,300 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隣接市町の住宅地域である。需要者は地元地縁者が中心であり、圏外からの転入は少ない。少子高齢化や人口減少の影響により、丹波市の宅地需要は総じて伸び悩んでいるが、基準地の存する地域では、農地が宅地化され新規分譲されるなど開発目的での取引も見られ、地価は底堅く推移している。取引される規模等も様々であることから需要の中心となる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	アパート等の賃貸物件も見られる地域であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず収益性を前提とした土地価格は形成されていないため収益価格は低位に求められた。また、当該地域は快適性や利便性が重視される住宅地域であり、比準価格を中心に価格形成される地域である。従って市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考として、標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	①代表標準地	標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[ 99.5 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 77.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,500	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 -3.0 環境 -18.0 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	[ ] 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	
(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	継続	前年標準価格	22,500 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 丹波市の人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。国道176号の背後等一定の地域を除いて、地価は総じて下落傾向で推移している。 [地域要因] 西方の医療施設の開業により、農地を転用して宅地化する動きが見られる。 [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	株式会社不動産評価システムズ
丹波（県） - 5	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	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 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くからの住宅地域	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 石生駅西方 4.9km	法令規制 (都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測される。地価は小幅ながら下落傾向で推移すると予測される。							
(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	11,800 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	同一需給圏は概ね丹波市及び隣接市町の農家住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者が中心であり、圏外からの転入はほとんど見られない。農家住宅を中心とした古くからの住宅地域であり、少子高齢化等の影響により、郊外の集落地域の需要は弱含み傾向にある。土地取引が少ない地域であり、取引される規模等も様々であることから需要の中心となる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	基準地の存する地域は農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては市場での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、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) 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	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 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 兵庫丹波 - 3					11,800			
	公示価格 17,600 円/㎡	[ 99.5 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 148.9 ]	[ 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	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 8					11,900			
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 101.9 ]	[ 100 / 100 ]				
(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 11,900 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 丹波市の人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。国道176号の背後等一定の地域を除いて、地価は総じて下落傾向で推移している。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。古くからの住宅地域であり、需要者は限定される傾向にあることから地価は弱含み。				
	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 -0.8%	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（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	2,480,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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	丹波市氷上町成松字宮ノ下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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 55 m、南 85 m、北 10 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 4.5 m市道							
	④地域的要因の将来予測	旧来からの既成住宅地にあって、価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持したまま推移するものと予測する。				交通施設	J R 石生駅北西 5.1 km	法令規制	(都) (70,200) 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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 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及び周辺市町の住宅地域。近隣地域は旧来からの既成住宅地に存し、需要者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。同一需給圏外からの転入者は少なく、特に氷上町周辺に地縁性を有する需要者が中心となっている。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	既成住宅地域にあって、貸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 - 3	② 時点修正	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 77.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,700	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 +1.0 交通 +2.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,600 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	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 100.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,400	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 +3.0 交通 +5.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,500 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 23,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	【一般的要因】 市内の人口は減少、高齢化率は増加傾向。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響を受けて、総じて住宅需要は弱含みである。 【地域要因】 現時点では特段の地域要因の変動は見当たらないが、少子高齢化が進む山裾の既成住宅地にあって地価は弱含みで推移。 【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 -2.2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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
鑑定評価額	1,940,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 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					

## 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中ノ丁545番4				②地積 (㎡)	132	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											
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	北東5m市道	水道	J R 石生 14km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 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 8.5 m、奥行 約 15.0 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	5.0 m市道	交通施設	J R 石生駅北西 14km	法令規制	(都) (70,200)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟していることから今後とも現状のまま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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 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。日本経済は先行き不透明な状況にあり、また少子高齢化のため、宅地需要は低調である。取引自体少なく、画地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、これは標準地及び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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	② 時点修正	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 119.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,600	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 0.0 交通 +4.0 環境 +15.0 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） - 4	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 152.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,700	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 +7.0 環境 +40.0 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	前年標準価格	14,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 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。取引価格は下落傾向にある。									
	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	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-			[ 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。									
			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	-0.7 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
丹波（県） - 8	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 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	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 75 m、西 95 m、南 25 m、北 45 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	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域として現状を維持するものと思料される。地価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	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	12,100 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、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域。既成集落地域であり、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定される。日本経済は先行き不透明な状況にあり、少子高齢化のため住宅需要は弱く、地価は弱含みで推移している。取引される価格帯は、規模等によりまちまちであり、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	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、これは標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[ 99.5 ] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[ 100 ]}$ [ 144.6 ]	④地域要因の比較	$\frac{100}{[ 100 ]}$ [ 100 ]	⑤個別的要因の比較	12,100	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 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,600 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	$\frac{100}{[ ]}$ [ ]	④地域要因の比較	$\frac{100}{[ ]}$ [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡													
(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 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。取引価格は下落傾向にある。								
	前年標準価格		12,100 円/㎡		[地域要因]		山南地域統合中学校が西方至近に完成した。								
	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	株式会社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
鑑定評価額	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	6,450 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	丹波市青垣町文室字岩辻下ノ段43番2外				②地積 (㎡)	588	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 45 m、西 90 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 28.0 m、規模 600 ㎡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 m市道							
	④地域的要因の将来予測	当該地域は人口が減少し、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	二方路 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,450 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、標準地及び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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 5	②時点修正	[ 99.6 ] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[ 100 ]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[ 194.6 ]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[ 100 ]}{100}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,450	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 +89.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,600 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	$\frac{100}{[ 100 ]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[ 187.6 ]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[ 100 ]}{100}$	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,450	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 +6.0 環境 +77.0 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 □新規		③価格形成要因の変動状況		[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。取引価格は下落傾向にある。										
	前年標準価格		6,500 円/㎡		[地域要因]		文室地区の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。										
	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	-0.8 %	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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,000,000 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, [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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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	株式会社新日本カンテイ神戸
丹波（県） - 11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	2,960,000 円	1㎡当たりの価格	6,850 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	丹波市春日町松森81番3外				②地積 (㎡)	432	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					
	1:2	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ古くからの農村集落地域	北東4.7m市道	水道 下水	J R 黒井 8.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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 黒井駅南東方 8.3km	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	当該地域は中心市街地や鉄道駅から距離のある既成集落地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は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	6,850 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近隣市町内に形成された農家集落地域にわたる。需要者は圏内の地元居住者が中心で、圏外からの転入は古民家への移住等にはほぼ限定される。住民の少子高齢化や転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は低調であり、長期の空家や空地も目立ち始めている。旧来からの既成集落地域であるため、地縁の選好性が強く、取引自体が少ないうえに、取引の規模や事情も様々であり、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 -2.0 交通 +8.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 兵庫丹波 - 6	[ 99.6 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 161.9 ]	[ <u>100</u> ] 100	6,830					
(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 +4.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 8	[ <u>100</u> ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 176.7 ]	[ <u>100</u> ] 100	6,850					
(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] 新型コロナウイルス感染症の発生前後で生活様式に大きな変化はなく、住民の高齢化や自然減、転出が続いている。						
	前年標準価格 6,900 円/㎡				[地域要因] 中心市街地からやや離れた集落地域で、需要者は地縁のある層にはほぼ限定され、環境に大き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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	基準地番号 -										
	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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 丹波（県）5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,300 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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	岡本不動産鑑定士事務所
丹波（県） 5-2	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	9,330,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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	丹波市春日町野村2485番3外				②地積 (㎡)	331	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 120 m、西 40 m、南 35 m、北 0 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 330 ㎡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	18m国道	交通施設	J R 黒井駅南東 1km	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	28,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	17,000 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及び周辺市町の商業地域あるいは住商混在地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する事業者・法人等が主体である。近隣地域は旧春日町中心部の国道沿いの商業地に存し、北近畿豊岡自動車道の延伸後は交通量が減少したが、現在は徐々にではあるが店舗が増えつつあり地価は下げ止まり傾向に転じた。なお、同一需給圏内における取引は、規模・業種・立地条件等により価格水準がまちまちで、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	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は、最有効使用に基づく想定収益から求めており理論的であるが、賃貸借契約の個性性により、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、比準価格に比べると実証性・客観性に劣る。本件では規範性の高い比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参酌して、周辺の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 -7.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 兵庫丹波 5-3	公示価格 26,000 円/㎡	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 92.1 ]	[ 100 ] 100	28,100			
(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	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
	-	-	[ ] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 28,200 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 旧氷上町や柏原町中心部の路線商業地は有名店舗等が進出しており、地価は上昇傾向。一方で縁辺部の商況は低迷しており需要は弱含み。			
	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] 価格時点現在は価格に影響を及ぼすような特筆すべき要因の変動は見当たらず、当面は需要は安定的に推移するものと思料する。			
	②変動率		年間 0.0 %	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	株式会社扇屋プランニング
丹波（県） 5-3	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	5,230,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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	丹波市山南町池谷字畦ノ内111番9				②地積 (㎡)	250	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 40 m、西 50 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用	低層の店舗住宅併用地										
	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	13m市道	交通施設	JR谷川駅南方近接	法令規制	(都) (60, 200)								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	8,340 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、概ね丹波市及び周辺市内の商業地域。需要者は主に丹波市に地縁性を有する中小の事業者が中心で、最近では物販については大規模店舗や専門量販店等に顧客を奪われ、背後地域の人口減少や経営者の高齢化・後継者難等とも相まって事業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等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標準とし、収益価格を参考に留め、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	兵庫丹波 5-3	②時点修正	[ 99.5 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 121.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 98.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,900	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 -13.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） 5-2	②時点修正	[ 100 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 131.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 98.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,000	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 +5.0 交通 -14.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	28,200 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 大型店舗や専門量販店等への顧客流出が顕著であり、旧来の駅前商店街や幹線道路沿いでは商況の衰退傾向が顕著である。 [地域要因] 特急停車駅の駅前に所在するが、背後地域の人口減少等を反映して乗降客数は少なく、商業集積も希薄で、繁華性は減退傾向にある。 [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	<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	-0.5 %	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） 5-4	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	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 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	1.2 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	丹波市氷上町本郷字道ノ下318番8外				②地積 (㎡)	587	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 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	最近、周辺の残存農地が開発され食品スーパーや飲食店等が相次ぎ開業。	街路	16 m 県道	交通施設	J R 石生駅北西方 2.4 km	法令規制	(都) (60, 200)			
(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	44,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,800 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、J R 福知山線及び同加古川線沿線で、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・サービス業者や圏域内に地縁性をもつ事業者が中心であり、周辺には活気のある著名店舗も多い。最近では用地確保は賃借による傾向が強く、特に規模のまとまった土地に対する需要は依然旺盛である。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は様々ではないため、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	活況を呈する路線商業地域で、自用目的で土地を購入する例は比較的稀であるが、最近では稼働中の良質な収益物件を運用目的で入手しようとする動きが増えてきている。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した信頼性の高い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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 兵庫丹波 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	環境	0.0	環境	-30.0	
	丹波（県） 5-2						画地	+1.0	行政	0.0	行政	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	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		[一般的要因] 新型コロナ禍の影響が緩和される中で、大規模店舗や専門量販店等への顧客集中が一段と進み、商業地域間や店舗間での格差が鮮明。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	42,800 円/㎡		[地域要因]		北近畿豊岡自動車道への接近性が良好で、大規模商業施設に近い近隣地域内の残存農地が転用されスーパーや専門店等が相次ぎ開業。					
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因]		一昨年来、道向かいの「フレッシュバザール氷上インター店」をはじめとする複数の店舗・事業所等が開業。					
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	+2.3 %	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） 9-1	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	460,000,000 円		1㎡当たりの価格	11,100 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			
	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 180m、西 570m、南 0m、北 320m			②標準的使用	大中規模工場用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 200.0m、規模 20,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。		⑤地域要因の将来予測	
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路		9.5m市道	交通施設	JR柏原駅北西方 2.8km		法令規制
⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、稀少性のある工業地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、底堅く推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	大中規模工場用地					(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	11,100 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、概ね丹波市を中心に京都府に及び丹波、北播地方一円の工業地域。需要者は、製造業者や貨物運送業者等が中心であるが、製造業については大手企業系列の事業所の進出も見られ、圏域内で立地可能な地域が限られていることから需要は堅調に推移している。土地取引自体が少なく、取引される価格帯は街路条件や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	当該地域及びその周辺では自用の工場または倉庫等に関連した取引が支配的であり、賃貸用不動産を想定することが困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、主に自用目的で制約した取引事例から求め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。										
(8) 公示価格としての標準価格	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] 一般的な消費地からは遠く、地域経済は閉塞感を拭えない。ただし、新型コロナ禍等を背景に生産拠点の国内回帰が活発化してきている。							
	■継続 □新規			[地域要因] 都心部方面では物流施設用地に対する需要が逼迫し、郊外に波及する動きもある。また製造工場等が立地可能な範囲は限られている。							
	前年標準価格 11,100 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	0.0%	半年間	%						