

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	住宅ローン減税による需要の下支えも存するが、建築コストの上昇や金利上昇による今後の不動産市場の動向に留意する必要がある。
	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〕	新たな地域コミュニティが形成された一団の分譲住宅地等に需要が集まり、既存の住宅地域に対する不動産需要は相対的に弱い。
						〔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	%		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番並びに	丹波市柏原町下小倉字西中地保725番	②地積	239	⑨法令上の規制等
-----	------------	--------------------	-----	-----	----------

(2) 景观特征要素识别	三建位空地	(4) 特色基址地	台形	0.0
--------------	-------	-----------	----	-----

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は
-----------	---

(7) 試算価格の調整	貸家需要がなく、事業収支の細点からアパート等の収益物件の建設を相定することが非現実的であることから収益還元法の
-------------	---

[illegible]

(9)	① 龙吟其雄其振其	② 陆 占	③ 横 淮 化	④ 横 城 画	⑤ 烟 别 的	⑥ 龙吟其雄其	横 街 路	⑧ 横 街 路
-----	-----------	-------	---------	---------	---------	---------	-------	---------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因]	中山間地域においては、少子高齢化の進展と若年層の人口流出、
-------------	---------	-------------------------------

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県）－ 3 宅地-1

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）－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	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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					
	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)							
	1:1	住宅 W2	中規模の住宅のほかに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		(その他)							
(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	5 m市道	交通 施設	J R 谷川駅西方 7.6km	法令 規制	対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の 将来予測	格別の変動要因がないので、旧来の集落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		10,000 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、概ね丹波市及び隣接市町内の J R 福知山線及び同加古川線沿線の住宅地域。需要は、当該圏内の居住者及びその縁故者等による需要でほぼ完結している。以前は市の出先機関や中学校にも比較的近い地域であったが、少子高齢化の進展等を背景にこれら施設の廃止、移転により住宅需要は減退基調が続いている。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古くからの集落地域であり、最寄り駅及び市街地から遠く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、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 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	[100] 100	[100] 100	10,000	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +3.0 +15.0 0.0 0.0	
(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	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +3.0 +15.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	12,100 円／㎡	[100] 100	[100] 100	[100] 120.8	[100] 100	10,000	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +3.0 +15.0 0.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら 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]		雇用・所得環境の先行きが懸念される中で、特に旧来の集落地域では居住者の転出や少子高齢化の進展が深刻であり、不動産市場は停滞。							
	前年標準価格 10,100 円／㎡					[地域要因]		旧態色の濃い住宅地域であり、公共公益施設の廃止、移転等が相次ぎ、宅地需要は先細り傾向をぬぐえない。							
	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					[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	%									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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1 9 8 4 番 4				②地積 (㎡)		925 ()	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)			
	3:1	住宅兼店舗 W 2	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		(その他)			
(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		周辺では農地の宅地化が進展しており、今後も住宅地として成熟度を高めながら推移するものと予測される。住宅需要は比較的安定していることから、地価は底堅く推移するものと予測される。								
(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, 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弱くなっている。しかし、当該地域は丹波医療センターに近いこと等から、戸建分譲の取引も見られ、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) 公示価格を標準とした価格	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 -2.0
	標準地番号 兵庫丹波 - 3							交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 16, 900 円／㎡	[99. 1] 100	100 [100]	100 [74. 1]	[100] 100	22, 600	環境 0.0	環境 -22.0			
							画地 0.0	行政 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 0.0
	-							交通 0.0	交通 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		③価格形成要因の変動状況	[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。少子高齢化や人口減少の進行を背景として、住宅地の地価は全般的に下落傾向。							
	前年標準価格 22, 500 円／㎡			[地域要因] 国道1 7 6 号背後地域に位置し、丹波医療センターにも近いことから、農地転用による宅地開発が見られる。							
	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 ☐ 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 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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		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		5,920,000 円			1㎡当たりの価格			11,500 円/㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 6 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率		円/㎡						
(2) 実地調査日		令和 8 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				
	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)				
	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		JR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		JR石生駅西方4.9km		法令規制 (都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は既成の集落地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持し、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 11,500 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。需要者は圏内に地縁を有する者が大半で、圏外からの転入は古民家への移住等にほぼ限定される。地元住民の少子高齢化や転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は弱く、空家や空地が増えてきている。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 ☐ 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 +1.0	
	標準地番号 兵庫丹波 - 3													交通 0.0 交通 +1.0			
		公示価格 16,900 円/㎡		[99.2] 100		100 [100]		100 [145.9]		[100] 100				環境 0.0 環境 +43.0			
														画地 0.0 行政 0.0			
														行政 0.0 その他 0.0			
														その他 0.0			
(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 地域要因 街路 +3.0	
	丹波（県） - 8													交通 0.0 交通 +2.0			
		前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡		[100] 100		100 [100]		100 [105.1]		[100] 100				環境 0.0 環境 0.0			
														画地 0.0 行政 0.0			
														行政 0.0 その他 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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		市内における産業構造や生活様式に特に大きな変化はなく、住民の高齢化や自然減、転出等が続いている。								
	前年標準価格 11,600 円/㎡						[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、地価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 -0.9 % 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） ー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	2,340,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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
					倍率種別	
(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	
	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) (70, 200)				
	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		(その他) 土砂災害警戒区域				
(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	近隣地域の北側に近接して土砂災害特別警戒区域が存する。	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		旧来からの既成住宅地であって、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つつ、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
	(3) 最も有効使用の判定					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		21,300 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		同一需給圏は丹波市及び周辺市の住宅地域。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、概ね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。取引は地縁の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		既成住宅地域であって、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	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 +1.0	
	標準地番号 兵庫丹波 -3							交通 0.0	交通 +2.0			
(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	環境 0.0	環境 -23.0			
	丹波 (県) -4							画地 0.0	行政 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 前年指定基準地の価格	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	行政 0.0	その他 0.0			
	22,500 円/㎡							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		21,700 円/㎡		③ 変動要因		[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。					
	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		-		③ 変動要因		[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であって地価は弱含みで推移。					
	標準地番号 公示価格		-		③ 変動要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 -1.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県）－7 宅地-1

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㈱
丹波（県）－7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	1,900,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(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		
	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) (70, 200)				
	1:2	住宅 W 2	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		(その他)				
(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 m市道	交通施設	J R 石生駅北西方 14km		法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は戸建住宅が中心の旧来からの住宅地域であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷、高齢化の進展により、当面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	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, 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、丹波市内の住宅地域を主として周辺市の住宅地域に及ぶ。需要者の中心は地元へ地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。旧来からの既成住宅地域で新規の住宅開発は少なく、建て替え需要が中心となり、ここ数年不動産の動きは少ない。取引件数も少なく、画地規模も様々で市場の中心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	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は最寄駅から離れた既成住宅地域で、一般向け賃貸住宅は数少ないため収益価格を求めることはできなかった。従って取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	兵庫丹波 - 3	公示価格 16, 900 円／㎡	[99. 2] 100	100 [100]	100 [116. 5]	[100] 100	14, 400		交通 0.0	交通 +4. 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	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 +2. 0
	前年指定基準地の価格	22, 500 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [156. 1]	[100] 100	14, 400		交通 0.0	交通 +7. 0		
									環境 0.0	環境 +43. 0		
									画地 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③変動状況要因の		[一般的要因]		近時の経済情勢下、地域経済は低迷し、高齢化社会の進展に伴う需要減等も相俟って、不動産市場及び地価に回復の兆しは見られない。					
	前年標準価格 14, 500 円／㎡				[地域要因]		市街地からも離れた既成の住宅地域で、需要を喚起するような変動要因は見られず、地価は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 ☐ 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. 7 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 少子高齢化の進展等により一部地域を除けば市内の地価は総じて低下傾向にあった。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 利便施設との接近性が高く、適正水準にあるとみられ地価は横這い傾向となった。
	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。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県）－9 宅地-1

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）－9	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	3,700,000 円		1㎡当たりの価格	6,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		丹波市青垣町文室字岩辻下ノ段4 3 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)					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北7m市道、背面道	水道	J R 石生 18km		(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	交通施設	J R 石生駅北西方 18km		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		当該地域は既成の集落地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持し、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		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 6,300 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。需要者は圏内に地縁を有する者が大半で、圏外からの転入は古民家への移住等にほぼ限定される。地元住民の少子高齢化や転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は弱く、空家や空地が増えてきている。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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	兵庫丹波 - 6	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 -5.0
	公示価格	10,800 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [170.3]	[100] / 100	6,320	街路 0.0		交通 +10.0			
(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	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 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,100 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [191.9]	[100] / 100	6,310		街路 0.0	交通 +6.0			
(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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		市内における産業構造や生活様式に特に大きな変化はなく、住民の高齢化や自然減、転出等が続いている。				
	前年標準価格 6,350 円／㎡						[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、地価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	%								

(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 ()

③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)

台形 1:1.2

店舗兼住宅 W 2

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 m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 m市道

交通施設

J R 市島駅東 690m

法令規制

(都) (60, 200)

⑤地域要因の将来予測

最寄り駅から徒歩圏の立地で事業所等も介在する集落地域であるが、急速な変化は見込めず、当前現状維持するものと予測する。実需が限定的な集落部で、地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。

(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

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 16,200 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

同一需給圏は概ね丹波市及び隣接市町内の住宅地域。想定される需要者は地縁性のある個人である。駅徒歩圏にはあるものの世帯分離等の近隣需要に限られる状況にあり、実需不足が常態化しており改善の兆しはみられない。一方、供給は中古物件が中心となる。当該市場の状態から、取引機会は稀で、取引に係る画地規模等も様ではないため中心となる価格帯を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

戸建住宅を主とする集落地域で、自用目的の取引が中心とみられるのが実情である。したがって、賃貸経営の想定が困難な状況にあるので、収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（8）の規準結果との均衡を得ており、（9）の検討も併せて行った。

(8) 公示価格を規準とした価格

① ☐代表標準地 ☒標準地

標準地番号 兵庫丹波 - 6

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 -29.0

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

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 +45.0

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 16,500 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

標準地番号 -

公示価格 円/㎡

②変動率

年間 -1.8 %

半年間 %

③価格形成要因の

[一般的要因]

少子高齢化の進展等により一部地域を除けば市内の地価は総じて低下傾向にあった。

[地域要因]

実需不足が常態化した集落部の地域で、地価は引き続き下落傾向にあった。

[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） ー11	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	2,890,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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 8 1 番 3 外				②地積 (㎡)		432	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)			
	1:2	住宅 W 2	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		(その他) 土砂災害警戒区域			
(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	4.7 m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		農村集落地域であり地域要因に特段の変動は認められず、現状を概ね維持しつつ推移すると予測する。郊外の農村集落地域であることから地価は弱含みで推移すると予測。								
(3) 最も有効使用の判定		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		6,700 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を中心に周辺市町の農村集落地域である。需要者は丹波市に地縁を有する者が中心であり、圏外からの転入は限定的である。中心部から離れた農村集落地域であり、人口減少や高齢化の進行による需要の縮小に加え、生活利便性が劣ることから宅地需要は弱く地価は下落傾向にある。土地取引が少ない地域であり、取引される規模や事情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村集落地域であり、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	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
	標準地番号 兵庫丹波 - 6							交通 0.0	交通 +8.0		
(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	環境 0.0	環境 +52.0		
	丹波 (県) - 8							画地 0.0	行政 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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地							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	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				
	☒ 継続 ☐ 新規										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格 6,750 円/㎡	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				
	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	☐ 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳				
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円/㎡	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				
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	[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。少子高齢化や人口減少の進行を背景として、住宅地の地価は全般的に下落傾向。										
	[地域要因] 郊外の農村集落地域であることから、需要者は限定され地価は弱含みで推移。										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	[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	岡本不動産鑑定士事務所
丹波（県） 5-1	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	8,360,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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
					倍率種別	
(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		丹波市柏原町柏原古市場町西側 4 9 番				②地積 (㎡)		243	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) (70, 200)			
	1:6	店舗兼住宅 W 2	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		(その他)			
(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	6.5 m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		柏原駅に近接する既存の近隣商業地に存するが、周辺の路線商業地との競合や少子高齢化の影響等から顧客が流出し、商況は衰退傾向にあり、当面は地価は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		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 34,400 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		同一需給圏は丹波市及び周辺市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。近隣地域は柏原駅に近接する旧来からの商店街に位置するが、駐車場を持たない小規模店舗が多く、近年は周辺の路線商業地へと顧客が流出しており、地価は弱含みで推移している。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		周辺には賃貸物件も散見されるが、賃貸市場が未成熟で価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集が困難であること、また、画地条件から経済合理性のある賃貸想定が困難であること等の理由により、収益価格は試算しなかった。一方、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。本件では規範性の高い比準価格を標準とし、周辺商業地に存する代表標準地や指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 兵庫丹波 5-3		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 25,600 円/㎡		[99.8 / 100]	100 [100]	100 [74.6]	[100 / 100]	34,200		交通 0.0	交通 -5.0	
(9) 指定基準地	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	環境 0.0	環境 -23.0	
	前年指定基準地の価格 28,200 円/㎡		[100.4 / 100]	100 [100]	100 [82.0]	[100 / 100]	34,500		画地 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 継続 前年標準価格 34,800 円/㎡		③ 価変動形成要因の		[一般的要因] 一部の路線商業地の需要は活発であるが、既存の近隣商業地の商況は低迷しており需要は弱含みで、地価は二極化の傾向にある。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 周辺の路線商業地との競合や、少子高齢化の影響等から顧客は流出傾向にあり、地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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2 4 8 5 番3 外					②地積 (㎡)		331	⑨法令上の規制等										
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) (60, 200)										
	1:2		店舗兼住宅 S 2		国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北18m国道		水道 下水		J R 黒井 1km			(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 40 m、南 35 m、北 0 m					②標準の使用		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 1 8 m国道		交通施設		J R 黒井駅南東方 1km		法令規制 (都) (60, 200)											
	⑤地域要因の将来予測		高速道路 I C に近い国道沿いの路線商業地域で車の通行量は概ね安定している。近接する道の駅の集客力が高く、当該地域においても一定の出店需要が認められるため、地価は安定的に推移すると予測する。																					
(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 28, 800 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因														
		収益還元法		収益価格 17, 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内の商業地域を主として、周辺市の商業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者等であるが、一部で圏域外からの需要者も見られる。国道沿いに形成された路線商業地域で、高速道路 I C に近く、近接する道の駅の集客力も高いことより車の通行量は概ね安定的で、一定の需要が認められることより、近時の地価は安定している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘するのは困難である。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		個人店舗等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、収益性のある物件は少なく、また店舗ごとの個別性も認められるため収益価格の信頼性は劣る。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		兵庫丹波 5-3		②時 点 修正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (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 -7.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		25, 600 円／㎡		[99.8 / 100]		[100 / 100]		[100 / 90.2]		[100 / 100]		28, 300											
(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 /]		[/ 100]													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]		丹波市の人口は減少傾向、地域経済は低迷しているが、幹線道路沿い等の立地条件の優れた商業地域に対する需要は安定している。														
	前年標準価格 28, 200 円／㎡							[地域要因]		地域要因に特別な変動は見られないが、一定の出店需要は認められ、地価は安定的に推移している。														
	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 +0.4 %		半年間 %																				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県） 5－3 宅地-1

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） 5－3	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	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	20,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		丹波市山南町池谷字畦ノ内 1 1 1 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)				
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S 2	低層の店舗、営業所等が存する駅前の商業地域	北東13m市道	水道 下水	J R 谷川 近接		(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		低層店舗住宅併用地				
	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	特にない	街路	1 3 m市道	交通施設	J R 谷川駅南方近接	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		駅周辺の古くからの商業地域で商況に変化はなく、再整備の動きなどもないため、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	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		20,600 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		9,760 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商業地域や用途が混在した地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や事業主が大半を占め、圏外からの需要は殆ど見られない。周辺住民向けのサービスを中心とした事業は後継者不足が深刻で、空き店舗が増え、住宅へ転用されるものも多く見られる。また、所有意識の強い地域のため、取引自体は少なく、散見される取引も規模や事情等が様々であり、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	当該地域は鉄道駅前に形成された古くからの商業地域であり、貸店舗等は少なく自用が大半を占めるため、賃貸市場が十分に成熟しておらず、明確な賃料水準や空室率等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ない。従って、このような市場の特性に応じ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、収益価格を参考に留め、比準価格を採用して、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	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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	兵庫丹波 5-3						20,700		交通 0.0	交通 -13.0		
(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 +5.0
	前年指定基準地の価格 28,200 円／㎡						20,600		交通 0.0	交通 -14.0		
(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 価格変動状況	[一般的要因]		商況は安定しているものの、既存テナントの退去や転出も見られ、物価高や金利上昇等により、顧客の消費動向に変化の兆しが見られる。					
	前年標準価格 20,700 円／㎡				[地域要因]		運行本数や乗降客数の少ない鉄道駅前の商業地域であり、商況は振るわず、特に新たな動きもないため、地価は下落傾向が続いている。					
	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 -0.5 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,400 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 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新規出店のみられる国道176号バイパス沿い等の一部エリア以外は取引が稀で、市内の地価は総じて下落傾向にあった。
			[地域要因] 近時に新規出店が相次いだ路線沿いで、希少性も高い立地にあり地価は僅かながら上昇した。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プランニング
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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 1 8 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)					
	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9.5m市道	水道 下水	J R 柏原 2.8km		(その他)					
(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		大中規模工場用地						
	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	特にない。	街路	9. 5 m市道	交通施設	J R 柏原駅北西方 2.8km		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、市内においては稀少性の高い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ぶ丹波、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工場の進出も見られ、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いうえ、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11, 100 円／㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因]		一般的な消費地からやや遠く、地域経済は停滞気味である。ただし、新型コロナ禍等を契機に生産拠点の国内回帰が活発化してきている。						
	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]		立地特性から都心部方面で逼迫するような物流用地に対する需要は及んでいない。規模のまとまった工場用地としての希少性は高い。						
					[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 %								