

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
丹波篠山（県）	ー1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名 不動産鑑定士 田中 千裕
鑑定評価額	6,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 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 3 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 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					丹波篠山市熊谷字森上ノ坪 1 0 番 3			②地積 (㎡)	300	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)				
	1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅のほかに農 家住宅等が見られる 住宅地域	東7.5m市道	水道 下水	J R 篠山口 5.7km							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 130 m、北 80 m				②標準の使用	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	7.5m市道	交通施設	J R 篠山口駅北東 5.7km	法令 規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	農地や農家住宅が多い集落周辺に形成された、小規模な戸建分譲住宅地である。過疎化により空き家、空き地が増えつつある状況下で地価はやや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		20,000 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周辺市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者のほか、定年退職後に手頃な中古住宅を購入する二次取得者も見られる。市街地縁辺部では少子高齢化や過疎化により地域活力は低下し、空き家、空き地が増えつつある状況の中で、不動産需要はやや弱い。需要の中心価格帯は取引自体が少ないうえ、取引価格も規模等により様々で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	周辺にはアパート等も見られるが、賃借人の駐車スペースを十分に確保している周辺の共同住宅の敷地と比べ規模が小さく事業収支の観点から共同住宅を想定することが困難であり、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないことから収益還元法の適用は断念した。従って、自己使用を目的とする取引が支配的な一般住宅を中心とする住宅地域にあるので、比準価格を採用し、地価公示代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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 -2.0 交通 +1.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0		
	丹波篠山 -1					20,000							
(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 対象基準地の標準価格 (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		
	-												
(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	[一般的要因] 篠山口駅周辺の新興住宅地域の地価は上昇基調にあるが、縁辺部の不動産需要は弱く同一市内においても地価の二極化傾向が見られる。								
	前年標準価格 20,100 円／㎡				[地域要因] 旧市街地縁辺部の集落内に分譲された既存の住宅地域で、中心部の利便性の良い住宅地域に比べ選好性は劣り地価は弱含みである。								
	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 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	-0.5 %		半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
丹波篠山（県） 一2	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	5,730,000 円	1㎡当たりの価格	7,350 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 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		丹波篠山市今田町黒石字イノ坪3 0 番 1				②地積 (㎡)		779	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)			
	1:1.2	住宅 W 2	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		(その他)			
(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. 2 m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内にあって、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		7,350 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	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対象基準地の標準価格 (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 丹波篠山 - 2					7,350		交通 0.0	交通 0.0		
公示価格		10,100 円／㎡	[99.5] 100	[100]	[136.7]	[100] 100		環境 0.0	環境 +34.0		
								画地 0.0	行政 0.0	行政 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 +2.0
	丹波 (県) - 8					7,360		交通 0.0	交通 +4.0		
前年指定基準地の価格		[100] 100	[100]	[164.4]	[100] 100			環境 0.0	環境 +55.0		
								画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
12,100 円／㎡								その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因] 丹波篠山市では、中心市街地及び路線商業地等においては、安定的な地価動向であるものの、周辺地域では、引き続き、弱含んでいる。						
	前年標準価格 7,400 円／㎡				[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。						
	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	年の検討 標準価格等 かの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,100 円/㎡	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、特に郊外部の住宅地域では少子高齢化や居住者の転出等が深刻化し、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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 旧市街地の川向かいに位置する住宅団地で、市内の限られた住宅需要は篠山口駅方面に吸引される傾向が強く、地価は弱含み基調で推移。
		②変動率 年間 -0.7 % 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）

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） - 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	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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]	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		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		丹波篠山市古市字南側 7 9 番				②地積 (㎡)	(211)	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)				
	1:2.5	住宅 S 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	北西 4.5m市道	水道 下水	J R 古市 150m	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 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 10.0 m、奥行き 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	4.5 m市道	交通施設	J R 古市駅東方 150m	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	最寄り駅には近いが、街路条件や利便施設の配置等が制約要因となり標準的使用は戸建住宅地域にとどまっている。当面、現状を維持しつつ、地価は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 18,100 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、概ね丹波篠山市及びその隣接市町内の住宅地域。最寄り駅に比較的近い旧来の住宅地域であり、需要者は当市内に地縁性をもつ者にほぼ限られ、地元需要で完結している。最近では少子高齢化の進展等を背景に宅地需要が一段と先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。取引自体が少ないうえ、取引価格の水準は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であり、周辺にアパート等の収益物件はほとんどなく、街路や住環境等からみて共同住宅の想定は困難で、また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。したがって、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、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 丹波篠山 - 4							交通 0.0	交通 -11.0		
(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 -2.0		
	丹波篠山 (県) - 1							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 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		
	前年指定基準地の価格 20,100 円／㎡							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 変動状況 価格形成要因の	[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が深刻で、不動産市場は停滞。					
	前年標準価格 18,200 円／㎡			[地域要因]		駅に比較的近いが、街路条件にやや難がある。住宅需要は地縁的な傾向が強く、周辺で空き家も増えており、地価は下落基調で推移。					
	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／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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
丹波篠山（県）－ 5 宅地-1

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）－5	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 m ² 当たりの価格	8, 700 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	-------------------------

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] 路線価又は倍率	円／m ² 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		丹波篠山市細工所字篠部 1 4 3 番 2				②地積 (㎡)	(514)	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. 2:1	住宅 W 1	農家住宅が点在する農村集落地域	西7m市道、背面道	水道 下水	J R 篠山口 15km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 120 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 m市道	交通施設	J R 篠山口駅北東 15km	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	少子高齢化が進む市郊外の農家集落地域にあって、価格時点現在は地域を大きく変貌させる要因は特に見当たらず、今後も現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移し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	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 8,700 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	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市に存する既成集落地域。近隣地域は農家住宅を主とする国道背後の集落地域にあって、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、同一需給圏外からの転入者は少ないものと思われる。取引は地縁的選好性が強い傾向にあり、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	農家集落地域にあって、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	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
		丹波篠山 - 2							交通 0. 0	交通 +2. 0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	10,100 円／㎡	[99. 5 / 100]	100 [100 / 100]	100 [115. 3]	[100 / 100]	8,720	環境 0. 0	環境 +13. 0			
								画地 0. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	その他 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
									交通 0. 0	交通 +6. 0		
	前年指定基準地の価格	12,100 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [139. 9]	[100 / 100]	8,650		環境 0. 0	環境 +32. 0		
									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]		市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山口駅周辺や I C 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 8,750 円／㎡				[地域要因]		市中心部から離れた農家集落地域にあって、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地価は弱含み。					
	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 ☐ 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. 6 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		丹波篠山市住吉台 8 9 番 4				②地積 (㎡)		203	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) 1 低専 (50, 100)			
	1:1.2	住宅 L S 2	区画整然とした高台の中規模住宅地域	西7m市道	水道 ガス 下水	J R 篠山口 1.5km		(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	特にない		街	基準方位 北 7 m	交通	J R 篠山口駅北西 1.5km	法令	(都) 1 低専 (50, 100)	
		事項			路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅団地であって、住宅地として熟成しており、価格時点現在は地域を大きく変貌させる要因は特に見当たらず、今後も現状を維持しつつ地価は横ばいで推移していくものと予測する。								
(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	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の住宅地域。需要者は市内や周辺市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、新築戸建で2000～2500万円程度であると思料する。									
(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であって、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、指定基準地や代表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	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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 35,500 円／㎡	[100.2] / 100	100 [100]	100 [161.2]	[100] / 100	22,100		画地 0.0	交通 -2.0	環境 +63.0	行政 +3.0
(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 0.0
	前年指定基準地の価格 20,100 円／㎡	[99.5] / 100	100 [100]	100 [90.9]	[100] / 100	22,000		画地 0.0	交通 -3.0	環境 -9.0	行政 +3.0
(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 前年標準価格 22,000 円／㎡			③ 価額変動要因の形成状況	[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 I C 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。				
	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				[地域要因]		地域要因に特段の変動はないが、同一団地内で建て替えや新築等の取引が散見され、地価は安定的な横ばいで推移。				
	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
丹波篠山（県）－ 8 宅地-1

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, 090, 000 円	1 ㎡当たりの価格	18, 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] 路線価又は倍率	円／㎡ 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		丹波篠山市今田町下立杭字森ノ坪 3 2 1 番・3 2 2 番合併 2				②地積 (㎡)	333	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)					
	1:1	住宅 W 2	県道沿いに丹波焼窯元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		(その他)					
(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)				
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに丹波焼窯元と住宅等が混在する集落地域で、価格時点現在は地域を大きく変貌させる要因は特に見当たらず、今後も現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移し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	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	18,300 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	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市に存する既成集落地域。近隣地域及びその周辺は丹波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強い傾向にあり、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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	兵庫丹波 - 1		[99.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	18,300						
(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 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 -35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 12,100 円／㎡		[100] 100	100 [100]	100 [65.0]	[100] 100	18,600						
(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] 市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山口駅周辺や I C 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 18,600 円／㎡				[地域要因] 窯元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地価は弱含みで推移。								
	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 -1.6 %	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
丹波篠山（県） - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所
丹波篠山（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 千裕
鑑定評価額	1, 250, 000 円		1㎡当たりの価格	6, 650 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] 路線価又は倍率	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		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)				
	3:1	住宅 W 2	農家住宅が見られる古くからの住宅地域	南東4m市道、北東側道	水道 下水	J R 丹波大山 10km	(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 20.0 m、奥行 約 10.0 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 10km	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	市外縁部に位置する既存集落地域であり特に大きな変動要因は見られないが、過疎化等に伴う地域経済の衰退により、地価は下落基調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	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	6,650 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周辺市町の既存集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し圏外からの転入者は少ない。中山間地域では少子高齢化や若年層を中心とした人口流出により過疎化が進行し、需要者は隣接者か地元在住の近親者に限定される傾向にある。需要の中心価格帯は取引自体が少なく、遠方在住の相続人による極端な売り急ぎなど取引事情を内包する取引も多いことなどから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	周辺にはアパート等の収益物件は皆無で貸家需要がなく、賃貸市場が成立していないことから収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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
	標準地番号 丹波篠山 - 2							交通 0.0	交通 +1.0		
(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 +42.0		
	前年指定基準地の価格 10,100 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [150.6]	[100] / 100	6,670		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の検討	① -1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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		
	前年標準価格 6,700 円/㎡							その他 0.0			
	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	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	地域要因	街路 +5.0	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [181.9]	[100] / 100	6,650		交通 0.0	交通 +5.0	環境 +65.0	行政 0.0
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	③変動状況		④一般的要因	市縁辺部の中山間地域では、過疎化に伴って地域経済が縮小しており、不動産市場も低迷している。				
						④地域要因	需要は世帯分離に伴う住み替えや隣地取得者、地縁・血縁者といった限られた層にほぼ限定されており、地価は下落基調で推移している。				
						④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
丹波篠山（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
丹波篠山（県） - 10	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	4, 400, 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／㎡ 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		丹波篠山市福住字町並 3 6 6 番				②地積 (㎡)	383	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) (その他)				
	1:2	店舗兼住宅 W 1	一般住宅、店舗兼住宅等が混在する住宅地域		北6. 3m市道	水道 下水	J R 篠山 16km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 110 m、南 45 m、北 60 m				②標準の使用		店舗兼住宅				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡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. 3 m 市道	交通施設	J R 篠山 16km	法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		伝統的建造物が建ち並ぶ旧街道沿いに位置し、ここ数年、一部店舗（店舗兼住宅）の新規出店等が見受けられる。但し、観光地としての広がりには限定的で、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼住宅						(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	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び周辺市町の住宅地域であり、住商混在地域も含まれる。主な需要者は同一需給圏内の居住者で、店舗を営もうとする者も一部見られる。人口減少や少子高齢化が進展し、需要はやや弱い、平成 2 4 年に福住伝統的建造物群保存地区に指定されて以降、一部店舗利用を目的とする外部需要も認められる。取引自体が少なく、取引がある場合においても、様々な取引水準での取引が認められるため、中心価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古民家を主体とする住宅地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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 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 +2.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 10, 100 円／㎡		[99.5] 100	100 [100]	100 [86. 7]	[100] 100	11, 600						
(9) 指定からの検討	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 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 +6.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 12, 100 円／㎡		[100] 100	100 [100]	100 [104. 9]	[100] 100	11, 500						
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因]		個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きで、雇用・所得環境は緩やかに改善している。					
	前年標準価格 円／㎡					[地域要因]		伝統的建造物が建ち並ぶ地域であるが、ここ数年、店舗が徐々に増加傾向にある。					
	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					[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 %	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

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	丹波篠山市一附町50番	②地積	200	③法令上の規制等
-----	------------	-------------	-----	-----	----------

(2)	①範圍	東 40 m 西 35 m 南 30 m 北 40 m	②標準的使用	低層店舖住宅併用地
-----	-----	-----------------------------	--------	-----------

(a) 農林林業・漁業	低層床（土）中採掘用	(c) 対象林業地	ない
-------------	------------	-----------	----

(6) 市場の特性	同一雪給圏は概ね丹波篠山市及び周辺市町の商業地域又は商住混在地域である。需要者は地元で地縁を有する個人又は法人
-----------	---

(7) 計算価格の調整 投資目的での新供給物件は、年々冷房が類似した相対性による賃料水準の収束が困難であるため、収束価格の相

(9)	☐ 普通標準	☒ 普通	☐ 特別	☐ 優等	☐ 合格	☐ 優良	☐ 特等		備 考	注 記
-----	-------------------------------	--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--	-----	-----

(9)	① 花山井滩址项目	② 时点	③ 标准值	④ 特征值	⑤ 个别值	⑥ 对象井滩址	标准值	特征值
-----	-----------	------	-------	-------	-------	---------	-----	-----

①-1対象基準地の検討	[一般的要因]	年間を通じて市外からの誘客や市内周遊の促進施策を展開するな
-------------	---------	-------------------------------

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
丹波篠山（県） 5－2 宅地-1

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） 5－2	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	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 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 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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		
	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)				
	1:1.2	店舗兼住宅 S 2	各種店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南11.5m県道	水道 下水	J R 篠山口 1.4km	(その他)				
(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	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 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	特にない	街路	1 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	丹南篠山口インターチェンジに続く交通量の多い県道沿道の路線商業地域であり、周辺の住宅地域の人口も増加傾向にあることともあいまって、地価水準は上昇していくものと予測する。									
(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	49,300 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	28,100 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の路線商業地域等の範囲にわたる。当該地域は、丹南篠山口インターチェンジに続く県道沿いの路線商業地域で、大型商業施設を核として、その他の各種店舗や事業所等から構成されて、安定的な商況が窺える。主たる需要者は、地元事業者であるものの、一部で全国展開する事業者からの需要も見られる。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) 公示価格を標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 5-1										
(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 +4.0 交通 0.0 環境 -44.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） 5-2										
(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 前年標準価格 47,500 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、中心市街地及び路線商業地等においては、安定的な地価動向であるものの、周辺地域では、引き続き、弱含んでいる。						
	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] 丹南篠山口インターチェンジに続く交通量の多い県道沿道の路線商業地域であり、商況は安定的である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					丹波篠山市宮田字門田ノ坪2 1 9 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)						
	1.5:1		店舗兼住宅 S 3		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 20 m、西 50 m、南 65 m、北 130 m					②標準的使用		低層店舗事務所併用地										
	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		西側道向かいに市役所の西紀庁舎がある。		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)			
	⑤地域要因の 将来予測		旧西紀町役場に近接する旧町の中心部であったが、丹波篠山市への合併後は繁華性が低下し、住宅地への移行傾向が鮮明になってきている。このような状況下で地価は当面、下落基調をたどるものと予測する。																	
(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		17,500 円／㎡														
		収益還元法		収益価格		5,200 円／㎡														
		原価法		積算価格		／ 円／㎡														
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、J R 福知山線沿線で、概ね丹波篠山市と周辺市内の住商混在地域。需要者は丹波篠山市に地縁性をもつ個人や中小事業者が中心で、小売業については近年、大規模店舗や専門店等に顧客を奪われ、また事務所についても経営者の高齢化・後継者難等を背景に用地需要は先細ってきている。同種土地の取引件数が少ないうえ、取引価格の水準は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		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重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示 価格 を 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +98.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 丹波篠山 5-1		公示価格 35,000 円／㎡		$\left[\frac{100}{100} \right]$ $\left[102.0 \right]$		$\frac{100}{196.0}$		$\left[\frac{100}{100} \right]$		17,500									
(9) 指定 基準 地 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 +4.0 交通 +1.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0	
	丹波 (県) 5-2		前年指定基準地の価格 28,200 円／㎡		$\left[\frac{100.4}{100} \right]$ $\left[100 \right]$		$\frac{100}{161.8}$		$\left[\frac{100}{100} \right]$		17,500									
(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 17,600 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 地域経済は伸び悩み、高速道路 I C 周辺等への顧客集中が顕著で、既成の幹線道路沿いの旧来の商店街などでは商況の衰退傾向が著しい。													
	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／㎡						[地域要因] 市役所の西紀支所前に所在するが、周辺背後地域の少子高齢化等を背景に繁華性の低下傾向に拍車がかかっている。													
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

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ケノ坪2 1 0 番2 外					②地積 (㎡)		2, 313		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		研究所 S 3		中小工場、研究施設、 倉庫等が多い工業 地域		南12. 5m市道、西側道		水道 下水		J R 丹波大山 2. 4km			(その他)					
(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 1 2. 5 m 市道		交通施設		J R 丹波大山駅北 2. 4km		法令・規制		(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変動はないが、円安による工場の国内回帰や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、近年価格水準は安定的に推移している。																
(3) 最も有効使用の判定		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県内陸部の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見られる。関連産業の集積性は劣るものの、阪神間の工業地の需要増加の波及効果やサプライチェーンの見直し、円安効果等により圏内の工場地需要は安定している。一方、中東情勢等の海外市場の不透明感には注意が必要である。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		中小工場等で構成される工業団地であるが、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定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 標準地番号		☐ 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]		[100] [100]		[100] [100]										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 丹波（県） 9 - 1				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	-3. 0 0. 0 -29. 0 0. 0 0. 0
	前年指定基準地の価格 11, 100 円／㎡				[100] [100]		[100] [100]		[100] [68. 9]		[100] [100]		16, 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 16, 200 円／㎡					③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		物流用地への需要は依然として概ね堅調に推移し、設備投資は増加し、生産は全体としては概ね横ばい圏内で推移している。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡							[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、市内では工場の新築や増築の動きも見られ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。									
	②変動率		年間 0. 0 % 半年間 %																