

鑑定評価書（令和 6 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: 丹波篠山（県）, 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, 6,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井上 基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,450 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 6 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, 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) 公示価格としての標準地. (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	株式会社いそや不動産鑑定所
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

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	丹波篠山市池上字中島ノ坪566番29				②地積 (㎡)	155	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 5.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 40 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	J R 篠山口駅北東方 5.8km	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	開発後相当の期間が経過した住宅団地内にあり、不動産市場に影響を与えるような積極的な地域要因はなく今後も現状を維持するものと判断する。画地規模が小さな住宅地であるが、利便性より需要は安定傾向にある。										
(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	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,300 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隣接市町の住宅地域を範囲とする。需要者は市内居住の給与所得者層を中心とする。昭和期に造成された区画整然とした住宅地で画地規模は小さいものの空き家は少なく、比較的成熟した住環境を形成している。日用品を扱う店舗や市役所、学校等の公共施設が比較的近くにあり生活利便性が良い地域で、価格水準は安定傾向。中心価格帯は土地は160㎡程度で450万円程度、新築戸建住宅で2,200万~2,500万円程度。											
(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、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、標準地及び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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	丹波篠山 - 4	[99.7]	100	100	[101.0]	27,100	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波篠山（県） - 1	[99.5]	100	100	[101.0]	27,200	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格	20,300 円/㎡	[99.5]	100	100	[101.0]	27,200	交通 0.0	環境 0.0	行政 -3.0	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		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 篠山口駅や I C 周辺の住宅地は需要増加に伴い価格は上昇、商業地価格は安定。郊外は下落が継続。							
	■継続 □新規		前年標準価格 27,400 円/㎡		[地域要因] 画地規模は小さいが区画整然とした住宅団地内にあり住環境は比較的良好である。旧市街地に近く、利便性より需要は安定傾向にある。							
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 -		[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	株式会社いそや不動産鑑定所
丹波篠山（県） - 4	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	3,860,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	丹波篠山市古市字南側79番				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 古市 150m											
(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 約 20.0 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 4.5 m市道									
	④地域的要因の将来予測	以前は近隣商業地域であったが繁華性は衰退し集落化している。今後も不動産市場に影響を与えるような地域要因はなく現状を維持するものと判断。人口減少や少子高齢化に伴い地価は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	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	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。最寄駅に近いものの、地縁的選好性が強い地域で、需要者は地縁者にほぼ限定され圏外からの転入者は極めて少ない。土砂災害警戒区域内にあり街路が狭く閉塞感が強い地域で廃業した店舗や事業所も多く見られ、少子高齢化の影響もあり宅地需要は弱い。取引自体が少数で、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あり、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	戸建住宅を中心とする間口が狭い既成住宅地域で、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、標準地及び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	標準地番号	丹波篠山 - 4	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [88.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	18,300	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 -11.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	丹波篠山（県） - 1	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 / [110.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,400	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 -14.0 環境 +28.0 行政 -3.0 その他 0.0	
(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	18,400 円/㎡	③ 価格形成要因の				[一般的な要因] 人口減少、少子高齢化が進む。J R 篠山駅や I C 周辺の住宅地は需要増加に伴い価格は上昇、商業地価格は安定。郊外は下落が継続。								
	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] J R 古市駅に近いが国道背後にあり街路条件や居住環境が劣り集落化が進む。廃業した店舗も多い上に転入者も少なく地価は弱含み。				[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 6 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: 丹波篠山（県）, 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, 4,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,800 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 4 日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (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. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和6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, 岡本不動産鑑定士事務所. 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 岡本朋美.

Table with 4 columns: 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

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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	6,290,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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											
(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	18,900 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	[99.5] / 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/㎡)	19,100	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 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 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） - 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 / [65.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,600	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 -2.0 交通 +2.0 環境 -35.0 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 19,200 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 -1.6 % 半年間 %		③価格形成要因の		[一般的要因] 市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山駅周辺や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。 [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当面は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。								

鑑定評価書（令和6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, 田中千裕不動産鑑定事務所. 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 田中 千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,750 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6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 rows. (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) 規準とした価格, (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.

鑑定評価書（令和6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, 田中千裕不動産鑑定事務所. 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 田中 千裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 6 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) 5-2, 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, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,900 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) 路線価又は倍率, (7) 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) 指定基準地からの検討, (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	3,630,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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)									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧西紀町の中心に位置する住宅地域としての色彩も濃い商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	5,160 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 標準地番号	丹波篠山 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [194.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,700	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 +96.0 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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [159.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,700	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 +4.0 交通 +1.0 環境 +52.0 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,800 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、地価の回復傾向にあるものの、郊外は弱含んでいる。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] 旧西紀町の市街地中心に位置するが、衰退傾向が目立つ。 [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	-0.6%	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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			
	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	研究所 S3	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					
(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)		
(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、高速交通網等は劣るものの、阪神間の工業団地内の需要増加の波及効果やサプライチェーンの見直し、物流倉庫の増加、円安効果等により圏内の工場地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	兵庫県内陸部の工場地で、自用目的の建物が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 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		③ 価格変動要因		[一般的要因] サプライチェーンの見直しや円安効果、国内外経済の回復等により工場の増設や工場の国内回帰が進み需要は安定している。						
	■継続 □新規		前年標準価格 16,200 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、市内では工場新設や増築の動きもあり需要は安定している。						
	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 0.0 %	半年間 %								