

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
丹波（県）-1 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（県）	-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	7,440,000 円			1m ² 当たりの価格	26,400 円/m ²											
1 基本的事項																
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日	(6) 路線価又は倍率 路線価	【令和7年1月】 1.1倍	円/m ²								
(2) 実地調査日		令和7年6月27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	丹波市柏原町柏原字東裡3602番1					②地積(m ²)	282	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W2	中小規模一般住宅が中心の古くからの住宅地域	北4.8m市道	水道下水	JR柏原570m	(その他)土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西40m、南20m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約15.5m、奥行 約16.0m、規模	250m ² 程度、形状 ほぼ正方形													
	④地域的特性	特記	特にない	街路	4.8m市道	交通施設	JR柏原駅北570m	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	当地域に影響を与える地域要因は特になく今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、下落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	26,400 円/m ²													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²													
	原価法	積算価格	/ 円/m ²													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²													
(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少ない。少子高齢化により地域活力は低下しつつあり、空き家、空き地が増えつつある状況の中で、旧街道背後の住宅が密集する既存の住宅地域に対する需要はやや弱く、地価は若干の弱含みで推移している。地域における需要の中心価格帯は、土地は600~800万円程度、新築の戸建物は2,500万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸家需要が無く、事業収支の観点からアパート等の収益物件の建設を想定することが非現実的である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である。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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -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対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +5.0							
	公示価格 18,600 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [70.9]	[100] 100	26,100		交通 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）-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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -25.0							
	前年指定基準地の価格 22,500 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [84.2]	[100] 100	26,700		画地 0.0	行政 0.0							
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,500 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		住宅ローン減税等による需要の下支えも存するが、建築コストの上昇、可処分所得の減少等、不動産市場の先行き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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		新たなコミュニティが形成される周辺の一団の新規分譲地との比較において、既存の住宅地域に対する不動産需要は弱い。											
	②変動率 年間 -0.4 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	半年間 %															

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
丹波（県）-2 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（県）-2		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		3,130,000 円		1 m ² 当たりの価格		13,100 円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	【令和7年1月】 路線価又は倍率	円/m ²					
(2) 実地調査日	令和7年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		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	丹波市柏原町下小倉字西中地坪725番				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)					
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅が見られる古くからの住宅地域	東5m市道	水道 下水	J R 柏原 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 190m、北 10m	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 15.0 m、規模	300 m ² 程度、形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	街 路	5 m市道	交通 施設	J R 柏原駅南東 1.6km	法令 規制 (都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	市街地縁辺部の在来集落地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特にないが、過疎化による地域活力低下の影響もあり地価は継続して下落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	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	13,100 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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少ない。過疎化により地域活力は低下しつつあり、市街地中心部でも空き家、空き地が増えつつある状況下において、地縁的結びつきの強い集落地域に対する需要は一段と弱く、需要者は隣接者や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、取引事例を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸家需要が無く、事業収支の観点からアパート等の収益物件の建設を想定することが非現実的である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である。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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -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対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(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 -2.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 18,600 円/m ²	[99.5] 100 [100] [137.6] 100	[100] [100] [100] 13,400	[100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100		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 -2.0 環境 +35.0 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/m ²)	(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 +65.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 22,500 円/m ²	[100] 100 [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100	[100] [100] [100] 100		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 +65.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象標準価格の検討の前年からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,200 円/m ²	(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借入金利上昇の影響等、不動産市場の先行き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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		集落地域では需要は世帯分離による住み替え、隣地取得者等にほぼ限定される傾向にあることから地価は下落基調で推移している。						
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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	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		2,690,000 円		1m ² 当たりの価格		10,100 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価	円/m ²		
(2) 実地調査日		令和7年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格			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(m ²)	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)		(その他)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東90m、西40m、南30m、北75m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約16.0m、奥行 約16.0m、	規模	260m ² 程度、		形状	ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	5m市道	交通	J R谷川駅7.6km	法令	対象基準地と同じ規制	
	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) 最有効使用的判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/円/m ²							
	原価法	積算価格	/円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/円/m ²							
(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、当該圏域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の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一様ではないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的な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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	-									
(9) 指定からの基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	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
	前年指定基準地の価格 12,100円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]	10,100			
	前年標準価格 10,200円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]	10,100			
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,200円/m ²				(3) 価格変動形成要因の状況	[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。			
	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]	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。			
	公示価格					[個別的原因]	個別的原因に変動はない。			
	②変動率	年間 -1.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和7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	1m ² 当たりの価格	22,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
					1.1倍	
(2)実地調査日	令和7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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
丹波（県）-5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）-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		5,970,000 円		1m ² 当たりの価格		11,600 円/m ²									
1 基本的事項															
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²								
(2) 実地調査日	令和7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	丹波市氷上町谷村字町西1568番					②地積 (m ²)	515 ()							
	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	JR石生 4.9km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 65m、南 70m、北 60m	②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、	規模	500m ² 程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	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							
	事項														
	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いる。今後も地域の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	11,600 円/m ²		(6) 市場の特性										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(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標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) 標準地 価格 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -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/m ²)	(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 +1.0 +1.0 +45.0 0.0 0.0 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 17,200 円/m ²	[99.5] 100 [100] [147.9] 100	100 [100] [147.9] 100	100 [100] [104.0] 100	11,600										
(9) 指定 基準 地 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/m ²)	(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 +3.0 +2.0 -1.0 0.0 0.0 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 12,100 円/m ²	[100] 100 [100] [104.0] 100	100 [100] [104.0] 100	100 [100] [104.0] 100	11,600										
(10) 対年 の 基 準 地 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,700 円/m ²	(3) 価 格 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。少子高齢化等の 影響から住宅地の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		[地域要因]		地域要因に特段の変動は認められない。旧来からの住宅地域で、 外部流入は殆どなく、需要者は限定されることから地価は弱含み。										
	標準地番号 - 公示価格 - 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
	②変動率 年間 -0.9 %	年間 半年前 % %													

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		2,390,000円		1m ² 当たりの価格		21,700円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍					
(2) 実地調査日	令和7年7月1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	丹波市氷上町成松字宮ノ下276番7				⑨法令上の規制等 110()					
	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	JR石生5.1km (その他)土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東25m、西55m、南85m、北10m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約7.0m、奥行 約16.0m、規模	110m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 近隣地域の北側に近接して土砂災害特別警戒区域が存在する。 事項	街路4.5m市道	交通 J.R石生駅北西5.1km	法令 (都)(70,200) 土砂災害警戒区域 規制						
	⑤地域要因の将来予測	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つつ、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	21,700円/m ²	(7) 内訳 対象基準地の規準価格(円/m ²)	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	街路+1.0 交通+2.0 環境-23.0 行政0.0 その他0.0				
		収益還元法	収益価格	/円/m ²							
		原価法	積算価格	/円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/円/m ²							
(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、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がたい状況にある。									
(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、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) 標準地価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -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/m ²)	(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	街路+1.0 交通+2.0 環境-23.0 行政0.0 その他0.0		
	公示価格 17,200円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [79.3]	[100] 100	21,600					
(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/m ²)	(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	街路+3.0 交通+5.0 環境-4.0 行政0.0 その他0.0		
	前年指定基準地の価格 22,500円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [103.8]	[100] 100	21,700					
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,100円/m ²	(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。		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	街路+3.0 交通+5.0 環境-4.0 行政0.0 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格										
	標準地番号 公示価格										
	② 変動率 年間 -1.8 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7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		1,910,000 円			1 m ² 当たりの価格			14,500 円/m ²			
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率		円/m ²	
(2) 実地調査日		令和7年6月27日		(5) 価格の種類	正常価格			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(m ²)	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)		(その他)
	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 70m、西 60m、南 30m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 15.0m、	規模	130 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街	5m市道	交通	J R 石生駅北西方14km	法令	(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原因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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に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と収益価格を求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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	
	公示価格 17,200 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [118.6]	[100] 100	14,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの基準地検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 22,500 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [155.0]	[100] 100	14,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繙続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,600 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[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。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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。						
	② 変動率 年間 -0.7% 半年間 %		[個別的要因]		個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
丹波（県）-8宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所						
丹波（県）-8		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一						
鑑定評価額		6,050,000円		1m ² 当たりの価格		12,100円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕路線価又は倍率					
(2) 実地調査日		令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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(m ²) 500 () 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	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	JR谷川1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 95m、南 25m、北 45m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模	500m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街 7.5m市道	交通 J.R谷川駅南西1.7km	法令	(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、急速な変化は見込めず当分現状維持するものと予測する。山南町地区の概ね中心部の地域で地価はほぼ適正水準とみられるため、当面地価は横這い程度で推移するものと予想委する。						規制			
(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/m ²								
	収益還元法	収益価格	/円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(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元居住者が中心とみられる。集落部の地域で取引は地縁性の有無等により限定される傾向にあるものの利便施設との関係位置は比較的良好で実需は見込める立地状況にある。一方、供給は中古物件が中心となる。取引自体が少ない集落地域で、取引に係る画地規模等も一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、賃貸借の合理的な想定は困難であるので収益還元法は適用しなかった。そこで、下記(8)の規準結果との検討を踏まえ、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) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 -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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 -2.0	街路 0.0	地域要因 -1.0
	公示価格 17,200円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [141.6]	[100] 100	12,100		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,100円/m ²	(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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[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7年地価調査）

令和7年7月7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ィ神戸	
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	3,730,000 円	1m ² 当たりの価格	6,350 円/m ²
-------	-------------	------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 価格	【令和7年1月】 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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(m ²)	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W2	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45m、西90m、南40m、北40m	②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約21.0m、奥行 約28.0m、規模600m ² 程度、形状	ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記	特にない	街路	7m市道	交通	J R 石生駅北西方18km	法令規制	(都)(60,200)土砂災害警戒区域							
	事項					施設										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は鉄道駅から距離の離れた既成集落地域で、地域要因に特に目立った変化はない。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) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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	6,350 円/m ²													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²													
	原価法	積算価格	/ 円/m ²													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²													
(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、住宅への需要は低調であり、空家や空地が増えてきており、旧来からの既成集落地域であるため、地縁的選好性が強く、取引自体が少ないとえに、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -5.0							
	公示価格 10,900 円/m ²	[99.6] 100	[100] [100]	[100] [171.4]	[100] 100	6,330		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +10.0 環境 +64.0 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	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 12,100 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [190.8]	[100] 100	6,340										
(10) 対象標準地の検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,400 円/m ²	③ 価格変動形成要因の状況	[一般的の要因]		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。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		鉄道最寄駅から距離のある集落地域で、需要者は地縁のある層にほぼ限定され、新規転入は殆どなく、環境に大きな変化は見られない。											
	② 変動率 年間 -0.8% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
丹波（県）-10宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所						
丹波（県）-10		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士	野島準一					
鑑定評価額		3,860,000円		1m ² 当たりの価格		16,500円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率					
(2) 実地調査日		令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	丹波市市島町上田字小井根175番5				②地積(m ²)	234	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)				
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 W2	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	JR市島 690m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 60m、南 40m、北 40m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0m、奥行 約 11.0m、規模 230m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	6m市道	交通 施設	JR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、当分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	16,500円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(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ありえない。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一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) 規準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -4.0	
	公示価格 10,900円/m ²	[99.6] 100	[100] [100]	[100] [66.1]	[100] 100	16,400		交通 0.0	交通 -3.0		
(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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 -29.0	
	前年指定基準地の価格 22,500円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [136.2]	[100] 100	16,500		画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対年らの基準価格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,800円/m ²	(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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[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。						
	② 変動率 年間 -1.8% 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
丹波 (県) - 11 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ィイ神戸
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	2,920,000 円	1m ² 当たりの価格		6,750 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
					1.1倍	
(2)実地調査日	令和7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		丹波市春日町松森 8 1 番 3 外					②地積 (m ²)	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) (その他) 土砂災害警戒区域											
	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												
(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 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性		特記	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											
	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離れた既成集落地域で、地域要因に特に目立った変化はない。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 個別的原因	ない													
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 6,750 円/m ²																	
		収益還元法		収益価格 / 円/m ²																	
		原価法		積算価格 / 円/m ²																	
		開発法		開発法による価格 / 円/m ²																	
(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、住宅への需要は低調であり、空家や空地が増えている。旧来からの既成集落地域であるため、地縁的選好性が強く、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 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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 -2.0										
	公示価格 10,900 円/m ²		[99.6] 100	[100] [100]	[100] [160.9]	[100] 100	6,750		交通 0.0	交通 +8.0											
(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/m ²)	(7) 内 訳	環境 0.0	環 境 +52.0											
	前年指定基準地の価格 12,100 円/m ²		[100] 100	[100] [100]	[100] [178.9]	[100] 100	6,760		画地 0.0	行政 0.0											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,800 円/m ²		(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の 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。																	
	①-2 基準地が共通地點 (代表標準地等と同一地 点) である場合の検討 □代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²			[地域要因] 中心市街地から離れた集落地域で、需要者は地縁のある層にほぼ限定され、新規転入は殆どなく、環境に大きな変化は見られない。																	
	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7年地価調査）

令和7年7月7日提出
丹波（県）5-1 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（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		8,460,000 円		1m ² 当たりの価格		34,800 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別				
(2) 実地調査日	令和7年7月1日		(5) 価格の種類	正常価格						
(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	丹波市柏原町柏原字古市場町西側49番				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)				
	1:6	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店舗等が見られる古くから商業地域	東6.5m市道	水道 下水	JR柏原 250m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 45m、北 70m	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 7.0m、奥行 約 35.0m、規模	250m ² 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	6.5m市道 J.R柏原駅北東 250m	交通 施設	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	34,800 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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がたい状況にある。									
(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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	(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	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 25,700 円/m ²	[99.8] 100 [100] [73.6] 100	[100] [100] [73.6] 100	[100] [100] [73.6] 100	[100] [100] [73.6] 100	34,800				
(9) 指定からの基準地の検討	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/m ²)	(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	街路 +9.0 交通 -6.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 28,200 円/m ²	[100] 100 [100] [82.0] 100	[100] [100] [82.0] 100	[100] [100] [82.0] 100	[100] [100] [82.0] 100	34,400				
(10) 対年らの基準価格地の検討の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,200 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[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。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出
丹波（県）5-2 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）5-2		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		9,330,000 円			1 m ² 当たりの価格			28,200 円/m ²					
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価		〔令和7年1月〕			
(2) 実地調査日		令和7年6月27日		(5) 価格の種類		正常価格				路線価又は倍率			
(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(m ²)	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)		(その他)			
	1:2		店舗兼住宅 S2	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 40m、南 35m、北 0m		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 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記	特にない	街路	18m国道	交通	J R 黒井駅南東方1km	法令	(都)(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で一定の通過交通量より出店需要は認められ、今後熟成度が高まって行くものと思われるが、現時点では地価上昇につながる要因は見当たらず、当面は横ばい傾向で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原因		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/m ²										
	収益還元法	収益価格	17,300 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(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。国道沿いの路線商業地域で、北近畿豊岡自動車道の整備以後の交通量の減少が懸念されたが、近接する道の駅の集客は好調で、地域内の店舗数も概ね安定しており、近時の地価は安定している。事業用地の取引価格は個別の要因により様々なであり、需要の中心となる価格帯を一緒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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-7.0
	兵庫丹波 5-3								28,200	交通	0.0	交通	+1.0
(9) 指定からの基準地の検討	公示価格 25,700 円/m ²		[99.8]	[100]	[100]	[100]	28,200	環境	0.0	環境	-3.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]		画地	0.0	行政	0.0		
(10) 対象標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動形成要因の		[一般的要因]		近時の経済情勢の下、少子高齢化、地域経済の低迷も相まって、一部の地域を除き不動産市場は低迷している。						
	前年標準価格 28,200 円/m ²				[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/m ²												
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7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	5,180,000 円			1m ² 当たりの価格	20,700 円/m ²									
1 基本的事項														
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m ²								
(2) 実地調査日	令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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(m ²)	250 ()	⑨法令上の規制等					
近隣地域	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	(都)(60,200)		(その他)					
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S2	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	JR谷川 近接								
(2)	①範囲	東 40m、西 50m、南 60m、北 20m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地										
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、	規模	600 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 最近、周辺の残存農地が開発され食品スーパー・飲食店等が相次ぎ開業。 事項	街路	13m市道	交通	JR谷川駅北西方近接	法令	(都)(60,200)	規制					
	⑤地域要因の将来予測	駅前に古くからの店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域で、繁華性などに変化のない商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、弱含み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	不整形			-2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	9,900 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(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、概ね丹波市と周辺市内の商業地域。需要者は周辺背後地域向けに営業する小売・サービス業者を中心に丹波市に地縁性をもつ事業者等が主体で、最近は大規模店舗や専門量販店等に顧客を奪われ、経営者の高齢化・後継者難等とも相まって商況は衰退傾向で推移している。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	駅前ではあるが自用の店舗や事業所等が主体であり、一般的第三者を対象とした賃貸目的で不動産を取得する動きはほぼ皆無で、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採用し、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -2.0					
	公示価格 25,700 円/m ²	[99.8] 100	[100] [100]	[100] [121.1]	[98.0] 100	20,800		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/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +42.0					
	前年指定基準地の価格 28,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [133.6]	[98.0] 100	20,700		画地 0.0	行政 0.0					
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,800 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		物販については大型店舗や専門量販店等への顧客集中が顕著であり、旧来の駅前や幹線道路沿い等の商店街では商況の衰退傾向が顕著。									
	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		[地域要因]		駅前に所在するが、背後地域の人口減少等を背景に乗降客数は伸び悩んでおり、商業集積も広がりに欠け、繁華性は低調なままである。									
	標準地番号 公示価格		[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	野島不動産鑑定事務所						
丹波（県）5-4		兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一						
鑑定評価額		26,100,000円		1m ² 当たりの価格		44,400円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕路線価又は倍率					
(2) 実地調査日		令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	丹波市氷上町本郷字道ノ下318番8外				②地積(m ²)	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)				
	1:2.5	店舗 S2	小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東16m県道	水道下水	JR石生2.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西80m、南100m、北100m	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20.0m、奥行 約30.0m、規模	600m ² 程度、形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	16m県道	交通	JR石生駅北西2.4km	法令	(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道176号バイパスと結節する幹線道路沿いに位置し、通過交通量も比較的多く近時は商業集積が進む状況にある。当該立地から地価は引き続き上昇傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	46,000円/m ²								
	収益還元法	収益価格	28,700円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波市及び周辺市町内の商業地域。商業集積が進む幹線道路沿いの地域で需要者は地縁性のある地元業者のほかチェーン展開型の店舗事業者等が想定される。通過交通量も良好で商況が安定した地域で実需は常に見込める状況にある。一方、供給は既存物件のほか路線沿いに介在する低位・未利用地となる。取引自体が少ないうえ取引規模等が一様でないため中心となる価格帯は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	地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗兼事務所を想定し収益価格を求めたが、当該利用は容積充足率がやや低位で低めに試算される傾向にある。また、自用目的での取引がより支配的な地域の実情を考慮し、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、収益価格を関連づけ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) 規定価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 兵庫丹波 5-1	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 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +2.0	
	公示価格 33,000円/m ²	[101.3] 100	[100] [101.0]	[100] [74.5]	[100] 100	44,400		交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの基準地の検討	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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 -27.0	
	前年指定基準地の価格 28,200円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [62.8]	[100] 100	44,900		画地 +1.0	行政 0.0		
(10) 対年らの基準価格地の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,200円/m ²	(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。						
	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		[地域要因]		近時に新規出店が相次いた路線沿いで、希少性も高い立地にあり地価は僅ながら上昇した。						
			[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7年地価調査）

令和7年7月7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			1m ² 当たりの価格		11,100 円/m ²				
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価		【令和7年1月】	円/m ²	
(2) 実地調査日		令和7年6月26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									
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(m ²)	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)	
	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				
(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 20,000m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	9.5m市道	交通	J R 柏原駅北西方2.8km	法令	(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原因		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/m ²							
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²							
	原価法	積算価格		/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²							
(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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²		[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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,100 円/m ²				(3) 価格変動形成要因の状況	[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]	立地特性から都心部方面で逼迫する物流用地に対する需要が及んでいるとは言い難い。規模のまとまった工場用地としての希少性は高い。				
	公示価格					[個別的原因]	個別的原因に変動はない。				
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 %								