

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効利用の判定	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/㎡		
	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、新築の戸建物件は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) 公示価格を 標準とした 価格	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 +5.0 交通 -10.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 18,600 円/㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [70.9]	[100] 100	26,100				
(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 +3.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 22,500 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [84.2]	[100] 100	26,700				
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,500 円/㎡		③ 価格形成要因 の変動状況	[一般的要因] 住宅ローン減税等による需要の支えも存するが、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 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 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	13,100 円／㎡

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／㎡
(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	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7 2 5 番				②地積 (㎡)	239 ()	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	住宅 W 2	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 190 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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	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/㎡							
	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、取引事情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) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号 兵庫丹波 - 1							交通 0.0	交通 -2.0		
(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 +2.0
	丹波 (県) - 4							交通 0.0	交通 +2.0		
(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 13,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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				[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 -				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.8 %	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	1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡	

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/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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 2 7 2 番 1 4				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 W 2	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 5m市道	交通施設	J R 谷川駅 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, 100 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因							
	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樣ではないため、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価格	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 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 +14.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12, 100 円／㎡	[100]	[100]	[119.8]	[100]	10, 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10, 200 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 公示価格 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。							
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.0 %	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 7 m市道		規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街 7 m市道	交通 J R 石生駅南西方 1.1km	法令 (都) (60, 200)					
		事項			路	施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	周辺では農地の宅地化が見られ、住宅地として熟成度を高めていくことが予測される。地価は底堅く推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22, 500 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 13, 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、農地が宅地化されるなど開発目的での取引も見られ、地価は底堅く推移している。取引される規模等も様々であることから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件も見られる地域であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず収益性を前提とした土地価格は形成されていないため収益価格は低位に求められた。また、当該地域は快適性や利便性が重視される住宅地域であり、比準価格を中心に価格形成される地域である。従って市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考として、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の標準価格 (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							交通 0.0		交通 -3.0		
	兵庫丹波 - 3							環境 0.0		環境 -20.0		
	公示価格	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 76.0]	[100 / 100]	22, 500		画地 0.0		行政 0.0		
	17, 200 円／㎡							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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	-							交通		交通		
								環境		環境		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動要因		[一般的要因] 丹波市の人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。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。								
	前年標準価格 22, 500 円／㎡			[地域要因] 西方の医療施設の開業により、農地を転用して宅地化する動きが見られる。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		丹波市氷上町谷村字町西 1 5 6 8 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)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東4.7m市道	水道 下水	J R 石生 4.9km		(その他)				
(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 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 4.7m市道	交通施設	J R 石生駅西方 4.9km		法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	古くからの中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟している。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		11,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波市及び隣接市町の農家住宅等を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者が中心であり、圏外からの転入はほとんど見られない。農家住宅を中心とした古くからの住宅地域であり、人口減少や少子高齢化等の影響により、郊外の集落地域の需要は弱含み傾向にある。土地取引が少ない地域であり、取引される規模等も様々であることから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られない地域であるので、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては市場での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 兵庫丹波 - 3							標準化補正	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	丹波 (県) - 8							標準化補正	交通 0.0		交通 +2.0	
(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	③ 変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 丹波市の人口総数及び生産年齢人口は減少傾向。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。								
	前年標準価格 11,700 円/㎡			[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。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -0.9 %	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）－ 6 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）－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	1 m 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	円/m ² 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 2 7 6 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 W 2	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在する。	街路	4. 5 m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	21,700 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高い傾向にあり、一般の需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地域にあって、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	
	兵庫丹波 - 3								交通 0.0	交通 +2.0			
(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	環境 0.0	環境 -23.0			
	前年指定基準地の価格 22,500 円／㎡		[99.5] 100	100 [100]	100 [79.3]	[100] 100	21,600		画地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因の	[一般的要因]		市内の人口は減少、高齢化率は増加傾向。少子高齢化や地場産業の低迷等の影響を受けて、総じて住宅需要は弱含みである。							
	前年標準価格 22,100 円／㎡			[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。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 -1.8 %		半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 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 8.5 m、		奥行 約 15.0 m、		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	5 m市道	交通	J R 石生駅北西方 14km	法令 (都) (70, 200)
		事項			路		施設		規制
	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。							

(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で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。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 街路 0.0
	公示価格 17,200 円/㎡	[99.5 / 100]	100 / 100]	100 / 118.6]	[100 / 100]	14,400		交通 0.0	交通 +4.0
								環境 0.0	環境 +14.0
								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	この検討	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]	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 14,600 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 %			

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） ー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	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 5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所在地番並びに「住居表示」等					丹波市山南町谷川字平ノ下1334番3					②地積 (㎡)		500 ()		⑨法令上の規制等	
	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)				
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北7.5m市道、東側道	水道 下水	J R 谷川 1.7km					(その他)				
(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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	7.5m市道		交通施設	J R 谷川駅南西 1.7km		法令規制	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		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		角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 12,100 円/㎡													
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡													
		原価法	積算価格 / 円/㎡													
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね丹波市及び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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格	17,200 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 141.6]	[100 / 100]	12,100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡				③ 価変動形成要因の	[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。										
	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。										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	---

(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 6,400 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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]	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。
						[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		%	

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	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	1㎡当たりの価格	16,500 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

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／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 5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		丹波市市島町上田字小井根 1 7 5 番 5				②地積 (㎡)	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 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	(その他)						
(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 ㎡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／㎡											
	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) 公示価格を規準とした	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／㎡)	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
	公示価格	10,900 円／㎡	[99.6 / 100]	100 [100 / 100]	100 [66.1 / 100]	[100 / 100]	16,400						
(9) 指定からの検討	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 +42.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	22,500 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [136.2 / 100]	[100 / 100]	16,500						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			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。						
	前年標準価格 16,800 円／㎡				[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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
②変動率			年間 -1.8 %	半年間 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	---

(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 +3.0			
	前年指定基準地の価格 12, 100 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{178.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	6, 760		交通 0.0	交通 +4.0		環境 0.0	環境 +67.0	画地 0.0	行政 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 前年標準価格 6,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □基準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間		%	

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	1 m 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	円/m ² 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				丹波市柏原町柏原字古市場町西側 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) (その他)									
	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 6.5 m 市道		水道 下水	J R 柏原 250 m												
(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、奥行き 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	特になし		街路	6.5 m 市道		交通施設	J R 柏原駅北東 250 m		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/㎡															
		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	[99.8] 100		③標準化補正	100 [100]		④地域要因の比較	100 [73.6]		⑤個別的要因の比較	[100] 100		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,800		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 -5.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		25,700 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		丹波（県） 5-2		②時点修正	[100] 100		③標準化補正	100 [100]		④地域要因の比較	100 [82.0]		⑤個別的要因の比較	[100] 100		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	34,400		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 +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/㎡																		
(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。												
	前年標準価格 35,200 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。												
	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						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%																

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					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標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、 奥行 約 25.0 m、 規模 330 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	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	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 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		28, 700 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		17, 300 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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降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 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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 25, 700 円／㎡	[99. 8] 100	[100] [100]	[100] [91. 1]	[100] 100	28, 200					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 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 28, 200 円／㎡			③ 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。						
	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] 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。						
					[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	%							

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		1㎡当たりの価格	20,700 円／㎡

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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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) (その他)									
	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											
(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	最近、周辺の残存農地が開発され食品スーパーや飲食店等が相次ぎ開業。		街路	1 3 m市道	交通施設	J R 谷川駅北西方近接		法令規制	(都) (60, 200)							
	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／㎡															
		収益還元法	収益価格 9,900 円／㎡															
		原価法	積算価格 / 円／㎡															
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は、J R 福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市と周辺市内の商業地域。需要者は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、一般の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) 公示価格とした価格を	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	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[98.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	20,800	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -13.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		25,700 円／㎡	[99.8] 100	[100]	[100]	[121.1]											
(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	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[98.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	20,700	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 +5.0 交通 -14.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		28,200 円／㎡	[100] 100	[100]	[100]	[133.6]											
(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			20,800 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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			-			[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は欠け、繁華性は低調なままである。									
	標準地番号			-			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	公示価格			円／㎡														
		②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%												

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等

丹波市氷上町本郷字道ノ下3 1 8 番8外

②地積 (㎡)

587

⑨法令上の規制等

③形状

④敷地の利用の現況

⑤周辺の土地の利用の状況

⑥接面道路の状況

⑦供給処理施設状況

⑧主要な交通施設との接近の状況

(都) (60, 200)

(その他)

1:2.5

店舗 S 2

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

J R 石生 2.4km

(2) 近隣地域

①範囲

東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m

②標準的使用

低層店舗事務所併用地

③標準的画地の形状等

間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形

④地域的特性

特記事項

特にない

街路 1 6 m 県道

交通施設

J R 石生駅北西 2.4km

法令規制

(都) (60, 200)

⑤地域要因の将来予測

当該地域は国道 1 7 6 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) 最も有効使用の判定

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／㎡

収益還元法

収益価格

28,700 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量し、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) 公示価格を規準とした

① ☐代表標準地 ☒標準地

標準地番号

兵庫丹波 5-1

②時点修正

[101.3]

100

③標準化補正

100

[101.0]

④地域要因の比較

100

[74.5]

⑤個別的要因の比較

[100]

100

⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)

44,400

⑦内訳

標準化補正

街路 0.0

交通 0.0

環境 0.0

画地 +1.0

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 +2.0

交通 0.0

環境 -27.0

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

[62.8]

⑤個別的要因の比較

[100]

100

⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)

44,900

⑦内訳

標準化補正

街路 0.0

交通 0.0

環境 0.0

画地 0.0

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 +2.0

交通 +1.0

環境 -39.0

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

44,200 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 +0.5 %

半年間 %

③価格形成要因の

[一般的要因]

新規出店のみられる国道 1 7 6 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。

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 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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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	9.5m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ある工業地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、底堅く推移するものと予測する。									
	(3) 最有効使用の判定	大中規模工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,100 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	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 <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個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 11,100 円/㎡				[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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								