

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
丹波篠山（県） - 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							
丹波篠山（県） - 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		6,030,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		20,100 円/m <sup>2</sup>					
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 価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>			
(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		丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3					②地積(m <sup>2</sup> )	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)					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 130m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	7.5m市道	交通	J R 篠山口駅北東方 5.7km	法令	(都)(60,200)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、農家住宅等が混在する戸建住宅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	20,100 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(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J R 福知山線沿線等の住宅地域。周辺に農地が残る住宅地域であり、需要者は丹波篠山市に地縁性をもつ者が中心で、地元需要でほぼ完結している。最近は少子高齢化の進展等を背景に宅地需要が先細ってきており、地価は弱含み基調を続いている。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住宅地域であり、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難で、また最寄駅から遠いことなどから経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いたいので、収益価格は試算しない。したがって、標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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 丹波篠山 - 1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 35,400 円/m <sup>2</sup>	[ 100.1 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 176.2 ]	[ 100 ] 100	20,100		交通 0.0	交通 +1.0			
(9) 指定からの検討	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			環境 0.0	環境 +78.0			
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,200 円/m <sup>2</sup>	(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、特に郊外部の住宅地域では少子高齢化の進展や居住者の転出が深刻で、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		旧市街地北方の住宅地域で、市内の限られた住宅需要は篠山口駅周辺に吸引される傾向が強いので、地価は弱含み基調で推移している。							
			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。							
	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  
丹波篠山（県）-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）-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		5,760,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		7,400 円/m <sup>2</sup>									
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3日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍	円/m <sup>2</sup>							
(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	丹波篠山市今田町黒石字イノ坪30番1					②地積 (m <sup>2</sup> )	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) (その他)							
	1:1.2	住宅W2	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	JR古市 8.1km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 110m、北 90m		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 m <sup>2</sup> 程度、		形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街路	5.2m市道	交通 J.R古市駅西方 8.1km	法令	(都)(60,200) 規制							
	事項														
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 7,400 円/m <sup>2</sup>															
		収益還元法 収益価格 / 円/m <sup>2</sup>													
		原価法 積算価格 / 円/m <sup>2</sup>													
		開発法 開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>													
(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、需給は絶じて低調である。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がにくい状況にある。													
(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たため、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) 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 丹波篠山 -2	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 +2.0 交通 0.0 交通 0.0 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							
	公示価格 10,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 136.7 ] [ 100 ] 7,420	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ] [ 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) -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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 +2.0 交通 0.0 交通 +4.0 環境 0.0 環境 +54.0 画地 0.0 行政 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 <sup>2</sup>	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 163.4 ] [ 100 ] 7,410	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ] [ 100 ]									
(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 7,450 円/m <sup>2</sup>			(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、周辺地域では依然として弱含んでいる。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -				[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。										
	公示価格 円/m <sup>2</sup>				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。										
	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

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）-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	4,200,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		27,100 円/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
(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				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 (m <sup>2</sup> )	155	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)									
	1:1.5		住宅 L S 2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		東4.5m市道	水道 ガス 下水	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 m <sup>2</sup> 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	基準方位 4.5m市道	交通 施設	J R 篠山口駅北東方 5.8km	法令 規制									
	⑤地域要因の 将来予測			戸建住宅向けに開発された古い住宅地域内で、最寄駅から遠く中心市街地とは篠山川を挟んだ南東方に位置することから発 展性には乏しく、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		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	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 27,100 円/m <sup>2</sup>															
		収益還元法		収益価格 / 円/m <sup>2</sup>															
		原価法		積算価格 / 円/m <sup>2</sup>															
		開発法		開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>															
(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。昭和期に戸建住宅向けに開発された住宅団地で、需要者は当市に地縁性をもつ個人が主体で、地元需要でほぼ完結している。最近は篠山口駅方面の区域に住宅需要が集中する傾向が鮮明になり、当該地域での需要は先細り傾向を続けている。土地の取引単価は1m <sup>2</sup> 当たり27,000円程度であるが、総額は画地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) 評価額の調整 ・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住宅地域であり、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難で、また最寄駅から遠いことなどから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ので、収益価格は試算しない。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 規格 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 丹波篠山 -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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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 画地 行政 その他	+1.0								
	公示価格 16,100 円/m <sup>2</sup>	[ 99.7 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 60.0 ]	[ 101.0 ] 100	27,000													
(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	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 <sup>2</sup> )	(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 画地 行政 その他	+3.0 +10.0 -46.0 0.0 0.0								
	前年指定基準地の価格 20,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 74.2 ]	[ 101.0 ] 100	27,400					その他 0.0								
(10) 対象 基準 地 の 前 年の 標準 価格 等 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 27,300 円/m <sup>2</sup>	(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の 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、特に郊外部の住宅地 域では居住者の転出や少子高齢化が深刻化し、不動産市場は停滞 気味。														
	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 <sup>2</sup>		[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。														
			[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  
丹波篠山（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プランニング													
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		3,840,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		18,200 円/m <sup>2</sup>												
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 <sup>2</sup>								
(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		丹波篠山市古市字南側79番					②地積(m <sup>2</sup> )	211( )	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)(70,200)								
	1:2.5	住宅 S2		中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		北西4.5m市道	水道下水	J R古市駅150m		(その他)土砂災害警戒区域								
(2)	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 60m		②標準的使用 戸建住宅地														
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、	奥行 約 20.0m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ整形										
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	4.5m市道	交通	J R古市駅150m	法令	(都)(70,200)	土砂災害警戒区域								
	事項					施設		規制										
	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 18,200 円/m <sup>2</sup>																
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																
(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はほぼ限られ、地元需要で完結している。最近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 丹波篠山 - 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 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0								
	公示価格 16,100 円/m <sup>2</sup>	[ 99.7 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 88.2 ]	[ 100 ] [ 100 ]	18,200		交通 0.0	交通 -4.0	環境 0.0								
								環境 0.0	環境 -9.0	画地 0.0								
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 丹波篠山（県） - 1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0								
	前年指定基準地の価格 20,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 110.7 ]	[ 100 ] [ 100 ]	18,200		交通 0.0	交通 -14.0	環境 0.0								
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,300 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 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。		[地域要因]	[個別の要因]	環境 0.0	行政 0.0	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 -						画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0									
	公示価格							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0								
	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 %		その他 0.0	その他 0.0														

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
丹波篠山（県）-5宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所					
丹波篠山（県）	-5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸					
鑑定評価額	4,500,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,750 円/m <sup>2</sup>					
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 <sup>2</sup>	1.1倍			
(2) 実地調査日	令和7年6月27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	丹波篠山市細工所字篠部143番2					②地積(514 m <sup>2</sup> )	⑨法令上の規制等		
(2) 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)土砂災害警戒区域		
	1.2:1	住宅W1	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	JR篠山口駅北東方15km				
(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	戸建住宅地					0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,750 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び隣接市内の農家集落地域と判断した。国道背後の農地が多く残る地縁的選好性の強い地域で、外部からの通行者は少なく需要者は地縁者にほぼ限定される。街路の連続性が劣り閉塞感があるうえ、人口減少や少子高齢化が顕著な地域で需要は弱い。取引自体が少数の上、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ることから、市場での中心となる価格水準は見出しがくい状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	丹波篠山市郊外の農家集落地域で、地域環境や事業採算性等により周辺地域を含めマンション等の収益物件は皆無に等しく、取引は自用目的が中心で土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため収益還元法の適用は断念した。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) 公示標準価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 丹波篠山 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) 8,730	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 +2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +31.0 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）-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) 8,710	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 +6.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年の標準価格の検討の前から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,800 円/m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> ②変動率 年間 -0.6% 半年間 %	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は減少傾向。JR篠山口駅周辺の住宅地や商業地需要は堅調で地価は上昇、郊外は弱い。人口減少が進む郊外の地価は緩やかに下落。						
			[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。市郊外の農家集落地域で需要者は地縁者にほぼ限定され、価格は緩やかな下落が継続している。						
			[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  
丹波篠山（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							
丹波篠山（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		4,470,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		22,000円/m <sup>2</sup>						
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 <sup>2</sup>				
(2)実地調査日	令和7年7月1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	丹波篠山市住吉台89番4				②地積(m <sup>2</sup> )	203( )	⑨法令上の規制等				
(2)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)1低専(50,100)	(その他)				
	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						
(3)範囲	東30m、西60m、南45m、北130m	②標準的使用		戸建住宅地								
(4)標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、規模	210m <sup>2</sup> 程度、形状		ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北7m 市道	交通J R 篠山口駅北西1.5km	法令(都)1低専(50,100)	規制				
事項												
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地にあって、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)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	方位						
(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/m <sup>2</sup>	0.0								
(6)市場の特性	収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>	(7)内訳	(6)対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	街路0.0	地域-2.0	街路-2.0				
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>			交通0.0	交通-2.0	交通-2.0				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>			環境0.0	環境+63.0	環境+63.0				
	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200m <sup>2</sup> 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。					画地0.0	行政+3.0	行政+3.0				
(8)公示価格とされた	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 <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路0.0	地域-2.0	街路-2.0	
	丹波篠山 -1						22,000		交通0.0	交通-2.0	交通-2.0	
(9)指定からの基準地検討	公示価格	[100.2] 35,400円/m <sup>2</sup>	[100] [100]	[100] [161.2]	[100] [100]				環境0.0	環境+63.0	環境+63.0	
	① 指定基準地番号	丹波篠山(県)-1	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 <sup>2</sup> )	⑦内訳	画地0.0	行政+3.0	行政+3.0	
(10)対年らの基準価格の検討地の前か	前年指定基準地の価格	[99.5] 20,200円/m <sup>2</sup>	[100] [100]	[100] [91.9]	[100] [100]		21,900		行政0.0	行政+3.0	行政+3.0	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	22,000円/m <sup>2</sup>	(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。			街路0.0	地域0.0	街路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	標準地番号		[地域要因]		かつては地価は下落傾向にあったが、近年は建て替えや新築等で比較的高値の取引も散見され、地価は安定的な横ばいで推移。			交通0.0	環境-8.0	環境-8.0
	公示価格	-	円/m <sup>2</sup>		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。			環境0.0	行政+3.0	行政+3.0
	②変動率	年間0.0%	半年間%							行政0.0	行政+3.0	行政+3.0

## 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	6,190,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,600 円/m <sup>2</sup>	

## 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 <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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				倍率種別	

## 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 丹波篠山市今田

(1) 基準地	③所持及び売留土地に 「住居表示」等		丹波篠山市平田字平野1号			面積 (m <sup>2</sup> )		0.0		⑤法規上の制約														
	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 m <sup>2</sup> 程度、			形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性 事項	特記	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		(都) (70, 200)													
										法令 規制														
(3) 最有效使用の判定	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。																							
	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的原因				角地																
	戸建住宅地								0.0															
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 18,600 円/m <sup>2</sup>																					
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																					
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																					
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																					
(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、一般的の需要の中心となる価格帯は見出しそうい状況にある。																						
(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 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■ 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0											
	公示価格 18,600 円/m <sup>2</sup>		[ 99.5 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	18,500		交通	0.0	交通	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境	0.0	環境	0.0												
	前年指定基準地の価格 12,100 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 65.0 ]	[ 100 ] [ 100 ]	18,600		画地	0.0	行政	0.0												
(10) 対象基 準地 の検 討 の前 らの 年 標 準 価 格 等 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,900 円/m <sup>2</sup>				(3) 価格変動 形成要因の 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。		地域要因	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0											
	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 円/m <sup>2</sup>					[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。			交通	0.0	交通	+2.0												
	②変動率	年間 -1.6 %	半年間 %	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。					環境	0.0	環境	-35.0												

## 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		1,260,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		6,700 円/m <sup>2</sup>					
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 <sup>2</sup>		
(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	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		丹波篠山市栗柄字中通坪462番4				②地積(m <sup>2</sup> )	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W2	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 50m、西 50m、南 30m、北 30m		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 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ整形				
	④地域的特性	特記	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在来集落地域であり、特に大きな変動要因は見られないが、人口減少等による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		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	6,700 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(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在来集落地域である。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極めて少ない。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地域経済は縮小しており不動産需要は弱い。需要の中心価格帯は取引自体が少ないと想定され、遠方住民の相続人による極端な売り急ぎ供給、取引事情を内包する地縁者間での取引が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 丹波篠山 - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0	
	公示価格 10,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] 100 [ 100 ]	100 [ 100 ] [ 151.7 ]	100 [ 100 ] [ 100 ]	100 [ 100 ] [ 100 ]	6,690		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +1.0 環境 +43.0 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0	
	前年指定基準地の価格 12,100 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100 [ 100 ]	100 [ 100 ] [ 179.7 ]	100 [ 100 ] [ 100 ]	100 [ 100 ] [ 100 ]	6,730		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +5.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象標準価格の等かの年毎の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,750 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[ 一般的な要因 ]		市縁部の中山間地域では過疎化により地域経済は縮小しており地価は継続して下落している。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[ 地域要因 ]		需要は世帯分離による住み替え、隣地取得者、地縁血縁者等にほぼ限定されることから地価は下落基調で推移している。						
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ 個別の要因 ]		個別の要因に変動はない。						
	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  
丹波篠山（県）5-1 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				
鑑定評価額		9,220,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		46,100 円/m <sup>2</sup>				
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	37,000 円/m <sup>2</sup>	
(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	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	丹波篠山市二階町50番					②地積(m <sup>2</sup> )	200 ( )	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)
	1:4	店舗兼住宅 W2	小売店舗や飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域	南7.2m市道	水道 ガス 下水	J R 篠山口 4.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 35m、南 30m、北 40m		②標準の使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 30.0m、規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状		ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記	特にない	街	7.2m市道	交通	J R 篠山口駅北東 4.8km	法令	(都)(70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ商業地域で、周辺では新たな店舗展開も散見されるなどしており一定の繁華性を維持していることから地価は底堅く推移するものと予測される。								規制
(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	47,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	27,400 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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商業地域又は商住混在地域である。需要者は地元に地縁を有する個人又は法人である。篠山城跡から大正ロマン館、観光バス駐車場を結ぶ観光客の周遊動線に位置する商店街である。秋の観光シーズンには賑わいが見られ、今後も主要観光地への入り込み客数の増加が期待される中で土地需要は概ね堅調である。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ、取引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	投資目的での新規供給物件ではなく、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の収集が困難であったので収益価格の相対的な信頼性は劣るものと判断された。比準価格は現実の取引市場を反映した実証的な価格でその信頼性は高い。従って、比準価格を重視し収益価格を勘案して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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 丹波篠山 5-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +12.0
	公示価格 70,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 102.0 ]	[ 100 ] [ 147.5 ]	[ 100 ] 100	46,500		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）5-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +15.0	
	前年指定基準地の価格 28,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 61.1 ]	[ 100 ] 100	46,200		画地 +2.0	行政 0.0	
(10) 対象標準価格の等かの年らの標準の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的な要因]		年間を通じて市外からの誘客、地域周遊促進施策等、自治体中心となって賑わいの創出に取り組んでいる。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		閑散期での集客が課題であるものの周辺では新たな店舗展開も散見されるなどしており一定の繁華性を維持している。					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 +0.2 %		半年前 %							

## 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		19,300,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		47,500 円/m <sup>2</sup>									
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3日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍	円/m <sup>2</sup>							
(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	丹波篠山市吹新字長敷ノ坪7番1					②地積 (m <sup>2</sup> )	407 ( )							
	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	店舗兼住宅 S2		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	JR篠山口1.4km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 55m、南 35m、北 25m		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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街路	11.5m県道	交通 J.R篠山口駅北東方1.4km	法令	(都)(60,200)							
	事項					施設		規制							
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、地価水準は緩やかに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 48,300 円/m <sup>2</sup>												
		収益還元法	収益価格 26,400 円/m <sup>2</sup>												
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>												
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>												
(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形見出しがある。													
(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ないが、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) 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 丹波篠山 5-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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							
	公示価格 35,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 102.0 ]	[ 100 ] [ 72.5 ]	[ 100 ] [ 100 ]	47,300		地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -26.0 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	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 <sup>2</sup> )	(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							
	前年指定基準地の価格 28,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 59.3 ]	[ 100 ] [ 100 ]	47,600		地域要因 街路 +4.0 交通 0.0 環境 -43.0 行政 0.0 その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,900 円/m <sup>2</sup>	(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、周辺地域では依然として弱含んでいる。										
	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 <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 <sup>2</sup>		[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。										
	② 変動率 年間 +1.3% 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  
丹波篠山（県）5-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所											
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 井本 季伸											
鑑定評価額		3,610,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		17,600 円/m <sup>2</sup>									
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 <sup>2</sup>								
(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	丹波篠山市宮田字門田ノ坪219番1					②地積(m <sup>2</sup> )	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 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	JR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標準的画地の形狀等	間口 約 18.0m、奥行 約 11.0m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記	特にない	街路	10.9m 県道	交通 J.R丹波大山駅北東方2.9km	法令	(都)(60,200)	規制							
	事項															
	⑤地域要因の将来予測	かつては旧西紀町の中心商業地域であったが繁華性が衰退し住宅地へ純化の過程にある。今後も地域要因に格別の変動はなく、地価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	17,600 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	5,110 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市内の商業地域や住商混在地域と判断した。県道沿いに公共施設や一般住宅のほか事業所も散見される地域で、需要者は地元事業者が中心となる。しかし、商業地としての衰退が著しく繁華性は極めて低いため、商業地としての需要は低調である。商業地としての取引件数が少ない上に面地規模や取引事情等の諸条件により価格に差異が見られるため中心となる価格水準は見出しづらい状況である。															
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事業所のほか戸建住宅も見られる住商混在地域で、取引は自用目的が中心となる。周辺は共同住宅等の収益物件は少なく土地価格に見合った賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法は規範性に欠けるものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(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 丹波篠山 5-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0						
	公示価格 35,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] [ 100 ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 195.0 ]	[ 100 ] 100	17,600		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 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +97.0							
	前年指定基準地の価格 28,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 160.7 ]	[ 100 ] 100	17,500		画地 +2.0	行政 0.0							
(10) 対象地の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 17,700 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口は減少傾向。JR篠山口駅周辺の住宅地や商業地需要は堅調で地価は上昇、郊外は弱い。人口減少が進む郊外の地価は緩やかに下落。											
	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]		市役所支所に近接し、旧西紀町の市街地内にあるが、商業地としては衰退の一途をたどっており繁華性の回復は見込めない。											
	標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。											
	② 変動率 年間 -0.6 %	半年前 %														

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出

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	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,200 円/m <sup>2</sup>

## 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／m <sup>2</sup>
(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	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