

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,200 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、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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[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。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.5 %	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						丹波篠山市今田町黒石字イノ坪3 0 番 1		②地積 (㎡)		779	③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 W 2		県道背後の農家住宅 等が見られる住宅地 域		南東5.2m市道		水道 下水	J R 古市 8.1km					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 110 m、北 90 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、 奥行 約 30.0 m、 規模 750 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 5. 2 m市道		交通 施設 J R 古市駅西方 8.1km		法令 規制 (都) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、変化の乏しい郊外の農家集落地域内にあって、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、弱含み傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地							(4) 対象基準地の 個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		基準価格		7,400 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、丹波篠山市を中心に周辺市の郊外乃至縁辺部に位置する住宅地域にわたる。需要者は、地縁的選好性の強さから、圏内の居住者が圧倒的である。また、対象基準地周辺は、市街地中心部から離れた郊外に所在する旧来からの住宅地域であるため、需給は総じて低調である。なお、このような旧来の集落地域にあっては取引自体が少ないうえ取引規模も様々であるため中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、農家住宅も多い既成住宅地域で、経済合理的な賃貸事業の経営は困難であると判断されるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な基準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。												
(8) 公示 価格 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 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 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 0.0 +34.0 0.0 0.0
	公示価格 10,200 円／㎡		[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 136.7]	[100 / 100]	7,420		その他					
(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 の基準価格 (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 +4.0 +54.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,100 円／㎡		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 163.4]	[100 / 100]	7,410		その他					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,450 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 集落地域的な色彩が濃い既成住宅地域であり、需要はやや弱含みで、地価の下落傾向が見られる。								
	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。								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 25 m、西 40 m、南 25 m、北 45 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 10.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 150 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位 北 4.5 m市道	交通	J R 篠山口駅北東方 5.8km	法令 (都) (60, 200)
		事項			路		施設		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。							

(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。最近で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1㎡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) 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。

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+3.0
	丹波篠山（県） - 1							交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-28.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 20,200 円／㎡	[99.5] 100	$\frac{100}{[\quad]}$ [100]	$\frac{100}{[74.2]}$ [74.2]	[101.0] 100	27,400						

(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 27,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	雇用・所得環境の先行きが懸念される中で、特に郊外部の住宅地域では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〕	旧市街地の川向かいに位置する住宅団地で、市内の限られた住宅需要は篠山口駅方面に吸引される傾向が強く、地価は弱含み基調で推移。
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.7 %	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㎡当たりの価格	8,750 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		丹波篠山市細工所字篠部 1 4 3 番 2				②地積 (㎡)	(514)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)					
	1.2:1	住宅 W 1	農家住宅が点在する農村集落地域	西7m市道、背面道	水道 下水	J R 篠山口 15km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 120 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7 m 市道	交通施設	J R 篠山口駅北東方 15km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	市郊外の農家集落地域内にあり地域環境に影響を及ぼす変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思われる。少子高齢化や離農者の増加が進んでおり、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,750 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び隣接市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にくい状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 - 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	10,200 円／㎡	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[116.3 / 100]	8,730	交通 0.0		交通 +2.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） - 8	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,100 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[138.9 / 100]	8,710		交通 0.0	交通 +6.0			
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向。J R 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。								
	前年標準価格 8,800 円／㎡				[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。								
	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 -0.6 %	半年間 %										

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） 一6	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	1 m ² 当たりの価格	22,000 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／㎡
(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	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所在地番並びに「住居表示」等 丹波篠山市住吉台 8 9 番 4					②地積 (㎡) (203)		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 1 低専 (50, 100)		
	1:1.2	住宅 L S 2	区画整然とした高台の中規模住宅地域	西7m市道	水道 ガス 下水	J R 篠山口 1.5km			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 45 m、北 130 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7 m 市道	交通施設	J R 篠山口駅北西 1.5km		法令規制 (都) 1 低専 (50, 100)		
	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、価格時点現在では地域を大きく変貌させる要因は特に見当たらず、今後も現状を維持しつつ地価は横ばいで推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		22,000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波篠山市及びその周辺市の住宅地域。需要者は市内や周辺市に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は区画整然とした丘陵地の住宅団地に存し、小学校等も比較的近くにあり、近年は建て替えや新築等の需要が徐々に増えつつある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 ㎡程度の画地で 5 0 0 万円前後、新築戸建で 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度であると思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地にあって、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性及び居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □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 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 35,400 円／㎡		[100.2] 100	100 [100]	100 [161.2]	[100] 100	22,000		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／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
							交通 0.0		交通 -3.0		
							環境 0.0		環境 -8.0		
							画地 0.0		行政 +3.0		
(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 22,000 円／㎡		③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 市内の人口は減少、高齢化は増加傾向。篠山口駅周辺や I C 周辺の限られたエリアは需要は堅調だが、その他の地域は総じて需要は弱い。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡			[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。							
				[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 %						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					丹波篠山市今田町下立杭字森ノ坪3 2 1 番・3 2 2 番合併2					②地積 (㎡)		333 ()		⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200) (その他)									
	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											
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 80 m、北 110 m					②標準的使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 15. 0 m、奥行 約 20. 0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。		街路		1 0 . 5 m 県道		交通施設		J R 相野駅北西 4. 7km		法令規制 (都) (70, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに丹波焼窯元と住宅等が混在する集落地域で、価格時点現在は地域を大きく変貌させる要因は特に見当たらず、今後も現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移していくものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		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		18, 600 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 0. 0												
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡																
		原価法		積算価格		／ 円／㎡																
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市に存する既成集落地域。近隣地域及びその周辺は丹波焼の里として有名な地域で、一部同一需給圏外からの転入者も見られるが、需要の中心は地区内での住み替えや世帯分離等による新規購入が大半を占める。取引は地縁的選好性が高い傾向にあり、一般の需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		既成集落地域にあって、賃家需要がほとんど見当たらず収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地及び標準地価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																				
(8) 公示価格	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 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 兵庫丹波 - 1		[99. 5] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100		18, 500		標準化補正		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的 要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因		街路 -2. 0 交通 +2. 0 環境 -35. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	丹波 (県) - 8		[100] 100		[100] 100		[65. 0] 100		[100] 100		18, 600		標準化補正		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因		街路 -2. 0 交通 +2. 0 環境 -35. 0 行政 0. 0 その他 0. 0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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		[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ＩＣ周辺の限られたエリアは需要は堅調だが、その他の地域は総じて需要は弱い。														
	前年標準価格 18, 900 円／㎡							[地域要因] 窯元の多い既成集落地域にあって、現時点では特段の地域要因の変動は見当たらず、限定的な需要を反映して地価は弱含みで推移。														
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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. 6 %		半年間 %																		

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 ² 当たりの価格			6, 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 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			倍率種別		1. 1 倍									
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																				
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		丹波篠山市栗柄字中通坪 4 6 2 番 4						②地積 (m ²)		188 ()		⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)							
	3:1		住宅 W 2		農家住宅が見られる古くからの住宅地域		南東4m市道、北東側道		水道 下水		J R 丹波大山 10km		(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m						②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4 m市道		交通施設		J R 丹波大山駅北東 10km		法令規制 (都) (60, 200) 土砂災害警戒区域							
	⑤地域要因の将来予測		市外縁部に位置する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) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 0. 0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 6, 700 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ことや、遠方在住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) 公示価格とした価格	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 +5. 0 交通 +1. 0 環境 +43. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	公示価格 10, 200 円／m ²		[99. 5] / 100		100 / [100]		100 / [151. 7]		[100] / 100		6, 690			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 +5. 0 交通 +5. 0 環境 +63. 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 / [179. 7]		[100] / 100		6, 730			その他 0. 0						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市縁辺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。													
	前年標準価格 6, 750 円／m ²						[地域要因] 需要は世帯分離による住み替え、隣地取得者、地縁血縁者等には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。													
	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						[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 %																	

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㎡当たりの価格			46,100 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		37,000 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		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		丹波篠山市二階町 5 0 番						②地積 (㎡)		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)				
	1:4		店舗兼住宅 W 2		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		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 35 m、南 30 m、北 40 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 約 30.0 m、規模 210 ㎡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. 2 m市道		交通施設		J R 篠山口駅北東 4.8km		法令規制 (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。														
(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 47,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 27,400 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。需要者は地元へ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 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 +12.0	
	公示価格 70,000 円／㎡		[100] 100 100		[102.0] 100 147.5		[100] 100		46,500		環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0			交通 +8.0 環境 +15.0 行政 +6.0 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 +9.0	
	前年指定基準地の価格 28,200 円／㎡		[100] 100 100		[100] 100 61.1		[100] 100		46,200		環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			交通 +2.0 環境 -45.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 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。										
	前年標準価格 46,000 円／㎡						[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。										
	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／㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +0.2 % 半年間 %														

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,900 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 丹南篠山口インターチェンジに続く交通量の多い県道沿道の路線商業地域であり、商況は安定的である。
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	年間	+1.3 %	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㎡当たりの価格	17,600 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 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		丹波篠山市宮田字門田ノ坪2 1 9 番 1				②地積 (㎡)	205 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)			
	1.5:1	店舗兼住宅 S 3	県道沿いに店舗兼住宅等が見られる商業地域	西10.9m県道	水道 下水	J R 丹波大山 2.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 65 m、北 130 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、		奥行 約 11.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.9 m 県道	交通施設	J R 丹波大山駅北東方 2.9km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	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要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		17,600 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		5,110 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波篠山市及び周辺市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画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にくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 丹波篠山 5-1							交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +97.0	行政 0.0	行政 0.0
	丹波（県） 5-2							画地 +2.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [195.0]	[100 / 100]	17,600		行政 0.0	その他 0.0		
	28,200 円／㎡							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 <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]		人口は減少傾向。J R 篠山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。					
	前年標準価格 17,700 円／㎡			[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。					
	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 -0.6 %	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					丹波篠山市高屋字前ケケノ坪2 1 0番2外			②地積 (㎡)		2, 313 ()		⑨法令上の規制等												
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			(都) (60, 200)											
	1:1		研究所 S 3		中小工場、研究施設、 倉庫等が多い工業 地域		南12. 5m市道、西側道		水道 下水		J R 丹波大山 2. 4km			(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 170 m、南 120 m、北 60 m					②標準的使用		中小工場地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 50. 0 m、		奥行 約 50. 0 m、		規模		2, 500 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 12. 5 m市道		交通施設		J R 丹波大山駅北方 2. 4km		法令規制 (都) (60, 200)												
	⑤地域要因の 将来予測		内陸部の工場地域で地価は長らく下落基調にあった。しかし、円安による工場の国内回帰やサプライチェーンの見直し等により工場用地の需要が見られる様になり、近年価格水準は安定的に推移している。																						
(3) 最も有効使用の判定		中小工場地							(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 0. 0														
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 16, 200 円／㎡					(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 0. 0														
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																					
		原価法		積算価格 / 円／㎡																					
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																					
(6) 市場の特性		同一需給圏内は概ね県内陸部の工場地域を範囲とする。需要者は地元中小企業を中心に全国規模の企業法人も見られる。関連産業の集積性は劣るものの、阪神間の工業地の需要増加の波及効果やサプライチェーンの見直し、円安効果等により圏内の工場地需要は安定している。一方、米国の通商政策等の海外市場の不透明感には注意が必要である。取引は個別的な諸事情が介在している場合も多く、画地規模も様々で市場の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		兵庫県内陸部の工場地で、自目的の建物が中心となり賃貸市場が未成熟であることから収益価格の試算はできなかった。従って、指定基準地との検討を踏まえ、自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。																							
(8) 公示価格 標準とした 価格を	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]		[100] [100]		[100] [100]																
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 丹波（県） 9 - 1		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-3. 0 0. 0 -29. 0 0. 0 0. 0 0. 0	
	前年指定基準地の価格 11, 100 円／㎡		[100] [100]		[100] [100]		[100] [68. 9]		[100] [100]		16, 100														
(10) 対象基準地 の前の 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 16, 200 円／㎡					③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因]		サプライチェーンの見直しや円安効果、国内外経済の回復等により工場の増設や工場の国内回帰が進み需要は安定して推移している。															
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡							[地域要因]		内陸部にあり阪神地区への接近性や関連産業の集積性に劣るものの、市内では工場の新築や増築の動きも見られ需要は安定している。															
	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。															