

| | | | | |
|-------------|-----|---------|-----|----------------|
| 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 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,210,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 28日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------|-----------------------|---|------|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3 | | | | ②地積 (㎡) | 300 | ⑨法令上の規制等 | (都) (60,200) (その他) | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | |
| | 1:1.2 | 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 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 130 m、北 80 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 | 令和元年5月1日、市名が丹波篠山市に変更された。 | 街路 | 7.5m市道 | 交通施設 | J R 篠山口駅 北東方 5.7km | 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、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 | 20,700 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、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。旧来色の残る住宅地域であり、需要者は近隣地域及び周辺地域に地縁性をもつ者にほぼ限られ、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。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ、規模等により一様ではなく、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。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 | ■ 標準地 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 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 +74.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 篠山 - 1 | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[172.2]}$ | $\frac{[100]}{100}$ | 20,700 | | | | | |
| | 公示価格 | 35,800 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | 丹波篠山（県） - 7 | 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 -2.0 交通 +3.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 17,100 円/㎡ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[81.8]}$ | $\frac{[100]}{100}$ | 20,700 | | | | | |
| (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 20,800 円/㎡ | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [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。 [地域要因] 旧市街地北方の住宅地域であるが、市内に限られた住宅需要も篠山口駅周辺に吸引される傾向が強く、地価は下落基調で推移している。 [個別的要因] 地価水準が相対的に低いため住宅の総額が比較的低額に収まるが、それにも増して需要の先細り傾向が顕著である。 | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | □ 代表標準地 □ 標準地 | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 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 | 有限会社 旭不動産鑑定所 |
| 丹波篠山（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 若杉 和宏 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 6,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7月 2日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---------------------|----------------|------------------|-----------------|--|----------|------------------------|---|------|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 丹波篠山市今田町黒石字イノ坪3 0番1 | | | | ②地積 (㎡) | 779 | ⑨法令上の規制等 | (都) (60, 200) (その他) | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | |
| | 1:1.2 | 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 | 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 | 5.2m市道 | 交通施設 | J R 古市駅 西方 8.1km | 法令規制 | (都) (60, 200) | | | |
| (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 | 7,700 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、主に丹波篠山市及び周辺市町に位置する既成の農家集落地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する者に限定され、圏外からの需要者はほぼ見られない。農家住宅が多い既成住宅地域で、新規の住宅開発は無く、都心部への人口流出や少子高齢化の影響もあり、需給は依然として弱含みである。尚、圏内における取引件数は少なく、また取引される規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 最寄り駅等から遠い農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自己利用目的の取引が中心であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より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。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | ■標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 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 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 篠山 - 2 | [99.6] 100 | 100 [100] | 100 [138.7] | [100] 100 | 7,760 | | | | | |
| (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 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 +4.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 12,400 円/㎡ | [99.2] 100 | 100 [100] | 100 [159.1] | [100] 100 | 7,730 | | | | | |
| (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 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあるが、当面弱さも見られる。市街地中心の地価は引き続き堅調であるが、人口減少地の地価は弱含みである。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 7,800 円/㎡ | | [地域要因] | | 丹波篠山市郊外の農家集落地域であり、需要者は地縁性のある者に限られ、地域要因に特段の変動はなく、地価は弱含みで推移している。 | | | | | |
| | 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] | | 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -1.3 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|---------|-----|---------------|
| 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） - 3 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 井上 基 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,310,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 27,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 18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 | 丹波篠山市池上字中島ノ坪566番29 | | | | ②地積 (㎡) | 155 | ⑨法令上の規制等 | (都) (60,200) | | | | | | | | |
| | 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 | (その他) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 25m、西 40m、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 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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 4.5m市道 | 交通施設 | JR篠山駅 北東方 5.8km | 法令規制 | (都) (60,200) | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +1.0 | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 27,800 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、おおむね丹波篠山市及び隣接市町の住宅地域にわたる。需要者の中心は、丹波篠山市内の給与所得者や自営業者となっている。当該地域は、成熟した郊外の住宅団地となっており居住環境は良好である。また、需給は比較的安定している。土地は500万円前後程度、新築住宅は2,000万~2,300万円程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また、経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、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、取引市場においてより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代表標準地から検討した価格との均衡を得ている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 | 篠山 - 4 | ②時点修正 | [99.4] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [61.4] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 27,800 | 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 +1.0 交通 +3.0 環境 -41.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 17,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | 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 | [] / 100 | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 27,900 円/㎡ | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 丹波篠山市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。今後は全般的な地価動向に明るさも期待される。 | | | | | | | | | | | | |
| | 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] 居住環境が比較的良好的な住宅地域であり、需給は安定的な傾向にある。 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -0.4% | | 半年間 | % | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 旭不動産鑑定所 |
| 丹波篠山（県） - 4 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 若杉 和宏 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,010,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 5日 | (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 丹波篠山市古市字南側79番 | | | | ②地積 (㎡) | 211 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 30m、南 50m、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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.5m市道 | 交通施設 | J R 古市駅 東方 150m | 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 | 市街地中心部からは距離を置くが、鉄道線の最寄り駅には近接した中規模の戸建住宅を中心とする既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、地価はやや弱含みで推移していくものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 19,000 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、主に丹波篠山市及び周辺市町に位置する既成の住宅地域である。需要者の中心は、地元で地縁性を有する者がほとんどであり、圏外からの転入者はほぼ見られない。従来からの既存住宅地域で、新規の住宅開発は無く、都心部への人口流出や少子高齢化の影響もあり、需給は依然として弱含みである。尚、圏内における取引件数は少なく、また取引される規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を中心とした自己利用目的での取引を主とする従来からの既存住宅地域であり、賃貸住宅がほとんど見られず、貸家需要を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、当該地域は、自己利用目的の取引が中心であることから、代表標準地との検討を踏まえたうえで、より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。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +1.0 | | |
| | 標準地番号 篠山 - 4 | [99.4] | 100 | 100 | [100] | 18,800 | | 交通 | 0.0 | 交通 | -11.0 | | | |
| (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 | 0.0 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 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 | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあるが、当面弱さも見られる。市街地中心の地価は引き続き堅調であるが、人口減少地の地価は弱含みである。 | | | | | | | | | | |
| | ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 | 前年標準価格 | 19,100 円/㎡ | [地域要因] 鉄道線の最寄り駅には近接しているが、丹波篠山中心市街地や都心部からはやや距離を置く既存住宅地域で、地価はやや弱含みである。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | - | [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | -0.5 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基. Row 2: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,050 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義. Row 2: 丹波篠山（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 19,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|-------------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社地域分析研究所 |
| 丹波篠山（県） - 7 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 井上 基 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,070,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 18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 | 丹波篠山市味間南字東石橋559番3 | | | | ②地積 (㎡) | 359 | 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) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 90m、西 90m、南 25m、北 50m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.5m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡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 | 5.2m市道 | 交通施設 | JR篠山口駅 北西方 1.5km | 法令規制 | (都) (60,200) | | | | | | | | |
| (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 | 16,900 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、おおむね丹波篠山市及び隣接市町の既成住宅地域にわたる。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域への地縁関係者が多い。当該地域の周辺には大規模住宅団地も見られるが、集落地域的な色彩が濃く、変化が少ない成熟した住宅地域となっている。また、需要はやや弱含み傾向が見られる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地利用形態や画地規模により様々なため見出しにくい状況にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、取引市場においてより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代表標準地の半年間の変動率から検討した価格との均衡を得ている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 篠山 - 4 | ② 時点修正 | [99.4] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [100] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [100] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 16,900 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 17,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | - | 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 | [] / 100 | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,100 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 丹波篠山市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。今後は全般的な地価動向に明るさも期待される。 | | | | | | | | | | | |
| | 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 篠山 - 4 公示価格 17,000 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、地価の微減傾向が見られる。 | | | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | -1.2% | 半年間 | -0.6% | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 丹波篠山（県） -9 and 兵庫県 兵庫第5分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for standardization and price movement.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 旭不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 38,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 丹波篠山（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|-------------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社地域分析研究所 |
| 丹波篠山（県） 5-3 | 兵庫県 | 兵庫第5分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 井上 基 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,980,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 18日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|----------------------|--|---|--------------------|---------------------|----------|---|---|--|--|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 丹波篠山市宮田字門田ノ坪2 1 9番1 | | | | ②地積 (㎡) | 205 | ⑨法令上の規制等 | (都) (60,200) (その他) | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | |
| | 1.5:1 | 店舗兼住宅 S3 | 県道沿いに店舗兼住宅等が見られる商業地域 | 西10.9m県道 | 水道 下水 | J R丹波大山 2.9km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 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 | 10.9m県道 | 交通施設 | J R丹波大山駅 北東方 2.9km | 法令規制 | (都) (60,200) | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、旧西紀町の中心に位置する住宅地域としての色彩も濃い商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗住宅併用地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,400 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 5,560 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、おおむね丹波篠山市及び周辺市町の路線商業地域乃至近隣商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者となっている。当該地域は、旧西紀町の市街地中心に位置する商業地域であるが、衰退傾向が顕著で商況も依然として厳しい状況にある。したがって、需要は弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は高いとはいえず、試算価格の乖離も大きく、収益価格は規範性に欠ける。よって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 | 標準地 | 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 +58.0 行政 -6.0 その他 0.0 |
| | 篠山 5-1 | | [99.3] 100 | 100 [100] | 100 [150.0] | [100] 100 | 19,400 | | | | | |
| (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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +49.0 行政 -6.0 その他 0.0 | |
| | 丹波（県） 5-2 | [99.7] 100 | 100 [100] | 100 [147.1] | [100] 100 | 19,400 | | | | | | |
| (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 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 20,000 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/㎡ | | ③ 変動状況 要因 | | | |
| | ②変動率 | 年間 -3.0 % | 半年間 % | [一般的要因] 丹波篠山市では、地価は下落しているが、下落幅はやや縮小傾向にある。今後は全般的な地価動向に明るさも期待される。 [地域要因] 旧西紀町の市街地中心に位置するが、衰退傾向が目立つ。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 旭不動産鑑定所. Row 1: 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 若杉 和宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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)

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ③ 価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率