

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
丹波（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和 印

鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	丹波市柏原町柏原字大手町南側526番2				②地積 (㎡)	225	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 25m、南 70m、北 10m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 18.0m、規模 220㎡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	4.5m市道	交通施設	JR柏原駅北東方500m	法令規制	(都)(70,200)									
(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	33,500 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、丹波市柏原町を主として丹波市全域の住宅地域に及ぶ。需要者の中心は地元で、圏域外の需要者はほぼ見られない。柏原町の中心部に位置し、生活諸施設への接近性は概ね良好であるが、旧来からの住宅地域で需要者が限定的であるため、ここ数年不動産の動きは少ない。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地は概ね700～800万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は旧来から住宅地域で、一般向け賃貸住宅は少なく収益資料の収集は困難であるため収益価格を求めることはできなかった。従って取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお標準地及び指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																	
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	兵庫丹波 - 1	②時点修正	[ 99.2 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 60.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,100	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 -36.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	丹波（県） - 4	②時点修正	[ 100 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 67.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,200	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 -30.0 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		34,200 円/㎡		③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。							
	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] 柏原町中心部の住宅地域であるが、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。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	-2.0%	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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes details for 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,300 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, (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) 基準地, (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) 規格外価格とした, (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, 印. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,200 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, (7) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 令和 元年 7月 4日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 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. Includes sections for: (1) 基準地, (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) 規準とした価格, (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 land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 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, 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. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

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. Includes address 丹波（県） -5 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,200 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections: (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, (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, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 丹波（県） -6 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
丹波（県） - 7	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷良太 印

鑑定評価額	1,910,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 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 3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 19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	丹波市青垣町佐治字愛宕町483番				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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 50m、西 90m、南 50m、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 10.0m、奥行 約 13.0m、規模 130㎡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	4.5m市道	交通施設	JR石生駅 北西 14.5km	法令規制	(都) (70, 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	14,500 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	同一需給圏は丹波市の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取り引きされる規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が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	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 126.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	18,500 円/㎡															
(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	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 155.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +7.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	22,500 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 14,800 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落、取引件数は増加傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 佐治地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-2.0%	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 (丹波 (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (氏名), 株陰山不動産鑑定 (不動産鑑定士 陰山 有里 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 4日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (丹波市山南町谷川字平ノ下 1 3 3 4 番 3), (2) 近隣地域 (東 75m, 西 95m, 南 25m, 北 45m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅地の取引が支配的な住宅密度の低い集落地域であり、), (8) 規格外価格 (公示価格 18,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (12,400 円/㎡) and 変動率 (年間 -0.8%, 半年間 %)



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
丹波（県） - 9	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷良太 印

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 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 3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 19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	丹波市青垣町文室字大谷口190番外				②地積 (㎡)	525	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、南 70m、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 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 台形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7m県道	交通施設	J R石生駅 北西 18.1km	法令規制	(都) (60,200) 土砂災害警戒区域								
(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	6,900 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	同一需給圏は丹波市内の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が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	戸建住宅を中心とした地域であり、アパート等の収益物件はほとんどないため収益価格を試算しなかった。取引は自己使用目的が大半で、規範性の高い比準価格をもって、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 5	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 / [ 187.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,890	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 +84.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	13,000 円/㎡															
(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	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 178.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,900	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 -1.0 交通 +6.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,400 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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況		[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落、取引件数は増加傾向にある。										
	前年標準価格		7,050 円/㎡		[地域要因]		文室地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要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		<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	-2.1%	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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 丹波（県） -10 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,100 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) 倍率種別, (8) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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, (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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes details for 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,200 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, (7) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (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, (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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address: 丹波（県） - 12, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,300 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱. Includes details for 丹波（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 規格外価格, (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. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
丹波（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫 印

鑑定評価額	9,430,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 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 4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 3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	丹波市春日町野村2 4 8 5 番3 外				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) (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	16.5 m 国道	交通施設	J R 黒井 南東方 1km	法令規制	(都) (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗や事業所等が建ち並んだ路線商業地域で、北近畿豊岡自動車道の整備後は交通量が減っており、積極的な新規出店等の動きは殆どなく、地価は引き続き弱含みで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	29,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																
	収益還元法	収益価格	15,500 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を中心に、隣接又は近接する市町内に形成された商業地域にわたる。需要者は圏内に地縁を有する法人や個人事業者が中心で、立地によっては全国展開する企業等からの需要も散見される。総額が高いため、借地されるケースが多く、実売買を伴う需要は低調に推移しており、圏内への新規進出は多くは見られない状況下にある。取引自体が少ないうえに、取引規模や取引事情等も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線道路沿いの商業地域であり、貸店舗や貸事務所も見受けられるが、賃貸市場が十分に成熟していないため、明確な賃料水準の把握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己使用目的であることが多く、収益性を重視した価格形成がなされているとまでは言えない市場環境にある。従って、このような市場の特性に応じ、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	兵庫丹波 5-3	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 95.8 ]	[ 100 ] 100	28,500															
(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	
	-	[ ] 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		[一般的要因] 景況感の改善は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、地方圏の内でも選別化が進み、地価の二極化が顕著である。																
	前年標準価格	28,600 円/㎡		[地域要因] 高速道路 I C に近い国道沿いであるが、北近畿豊岡自動車道の延伸後は、交通量の減少が著しい。																	
	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	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	-0.3 %	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, 印. Values include 丹波（県） 5-3, 兵庫県 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,900 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 4日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of standard prices.

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） 5-4	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	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 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	丹波市氷上町本郷字道ノ下318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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層の店舗事務所併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	北西方背後に大規模商業施設「ゆめタウンひかみ」が立地している。	街路	16m県道	交通施設	J R石生駅 北西方 2.4km	法令規制	(都) (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ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	41,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	23,200 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。需要者は広域的に店舗展開する小売・サービス業者や主に丹波市に地縁性をもつ事業者が中心で、最近は大規模店舗や専門店等に顧客が集中し、用地については賃借により確保される傾向が強く、特に規模のまとまった土地に対する需要は旺盛である。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は様々ではないため、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	周辺に活気のある店舗や事業所等が多く、自用目的で土地を購入する例は依然として少ないが、稼働中の良質な収益物件を運用目的で入手しようとする動きが次第に増えてきている。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重視し、収益価格を比較考量し、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 標準地番号	兵庫丹波 5-1	②時点修正	[ 99.7 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 75.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,100	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 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,400 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	[ 99.7 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 70.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	40,700	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 +2.0 交通 +1.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	28,600 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 40,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 地域経済は停滞感が色濃く、大型店や専門量販店への顧客集中が顕著で、幹線道路沿いの商業地域であっても優勝劣敗が鮮明である。												
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 大規模複合店舗に近く、北近畿豊岡自動車道へのアクセスも良好で通過交通量も安定的であるので、地価は堅調な動きを示している。												
②変動率	年間	+0.5%	半年間	%	[個別的要因] 近年の出店ラッシュで小売店舗が飽和状態となった市内にありながら、周辺には広域展開する著名店舗が多く、集客力を維持している。												



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸	
丹波（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	櫻井美津夫 印

鑑定評価額	464,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 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 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市柏原町大新屋字坪田18番				②地積 (㎡)	41,445	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 570m、南 0m、北 320m			②標準的使用	大中規模工場用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 200.0m、規模 20,000㎡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	8.5m市道	交通施設	JR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	大中規模の工場が建ち並ぶほか、周辺に農地も残る工業地域で、新たな事業所等が進出する余地はあるものの、需要がそれ程までは強くなく、当面は現状を維持しつつ、地価はやや下落傾向で推移するものと予測される。												
(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		11,200 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に隣接又は近接する、兵庫県南部各市町の内陸部に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した法人に概ね限定され、立地や規模等によっては投資法人からの需要も見られる。圏内の工業団地等では募集区画が少なくなってきており、需要の鈍先は都心部から離れた圏域へと拡散しつつある。散見される取引の規模や事情は様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用を主体とする工場や事業所等が多い地域であり、賃貸市場が成熟しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められ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。なお、同一需給圏内に比較可能性を有した地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とする検討はおこなえなかった。													
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 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								
(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	[ ] / 100								
(10) 対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] 景観感の改善は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、地方圏の内でも選別化が進み、地価の二極化が顕著である。									
	■継続 □新規		前年標準価格 11,300 円/㎡		[地域要因] 都心に近い地域で、業務用地の需給が逼迫し、需要の鈍先が拡散しつつあるが、まだ当該地域には及んでいない。									
	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		□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	-0.9%	半年間	%									