

鑑定評価書（令和3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, 株式会社いそや不動産鑑定所. Includes address: 丹波篠山（県） -1 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井本 季伸 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3, Shape: 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東50m, 西50m, 南130m, 北80m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 20,500 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、丹波篠山市及び隣接市の郊外に位置する集落地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (丹波篠山市郊外の集落地域で、公法上の規制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...), (8) 公示価格 (公示標準地, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 丹波篠山（県） - 7, 前年指定基準地の価格: 16,700 円/㎡), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 20,600 円/㎡, 変動率: 年間 -0.5%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和3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, 若杉不動産鑑定. 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 若杉 和宏. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,600 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include: 令和3年7月1日, 令和3年7月2日, 令和3年7月6日, 正常価格, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 標準的画地, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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 text and numerical data for each section.

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社地域分析研究所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,600 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, [令和 3 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. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
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	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	丹波篠山市古市字南側79番				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
(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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	JR古市駅東方150m	法令規制	(都) (70,200) 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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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	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成住宅地域であり、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 <input type="checkbox"/>	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 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 -11.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 - 4	公示価格 16,600 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [89.9]	[100] / 100	18,400		
(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	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				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 18,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で引き続き厳しい。丹波篠山市の人口は減少傾向が継続し、不動産市況は総じて弱含んでいる。			
	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] 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距離を置く既成住宅地域で、地価は弱含みで推移している。			
	②変動率 年間 -1.1% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。			

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） - 5	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	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	8,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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143番2				②地積 (㎡)	514	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	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	J R篠山口 15km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 20m、北 120m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡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、丹波篠山市に市名変更。	街路	7m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	格別の変動要因がないので、農家住宅を中心とする国道背後の旧来の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、弱含みのまま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	8,950 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住宅地域。旧来の農家集落地域であり、需要者は近隣地域や周辺地域に地縁性をもつ者には限られ、地元需要で完結している。最近で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宅地密度の低い集落地域であり、最寄駅から遠く貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、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	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 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波篠山 - 2		[99.5] 100	100 [100]	100 [117.3]	[100] 100	8,990				
(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	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 +6.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	丹波（県） - 8	[99.2] 100	100 [100]	100 [135.7]	[100] 100	8,920					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		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、特に旧来の集落地域では居住者の転出や少子高齢化の進展が深刻化し、不動産市場は停滞。 [地域要因] 駅から遠い国道背後の宅地密度の低い集落地域で、住宅需要は低調に推移し、特に更地化した宅地に対する需要は期待薄である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	9,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	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	株式会社不動産評価システムズ
丹波篠山（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹 印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	丹波篠山市住吉台89番4				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 100)	
	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 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 1.5 km	法令規制	(都) 1低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした高台の中規模住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向で推移すると予測される。								
(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	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	22,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね丹波篠山市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、丹波篠山市及びその隣接市町の居住者が中心である。駅からやや距離のある高台の住宅地域で、地域経済の低迷もあり、需要は弱いと見られる。土地は400万円から600万円程度、新築戸建は2,000万円から2,300万円程度の物件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	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的が中心である。戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算せず、代表標準地及び指定標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映する事例より求めた比準価格をもって、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	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 -2.0
	標準地番号 丹波篠山 - 4					22,100	交通 0.0	環境 -26.0	行政 +3.0	その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	丹波篠山（県） - 7					22,100	交通 0.0	環境 -26.0	行政 +3.0	その他 0.0
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象標準地の検討	②変動率		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,200 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ 年間 -0.5% 半年間 %						
	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									
	②変動率									
	①-1 対象標準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市域全域では地価はやや下落傾向である。篠山口駅周辺等限られた地域では地価は横這い傾向。郊外の農家集落地は弱含み。 [地域要因] 郊外の住宅団地であり利便性がやや劣る地域であるため当該地域の宅地に対する需要は弱い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	5,920,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	16,500 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、おおむね丹波篠山市及び隣接市町の既存住宅地域にわたる。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、農家住宅も多い既存住宅地域で、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 <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	0.0
	標準地番号 丹波篠山 - 4	[99.4] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [100]	[<u>100</u>] 100	16,500	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100		標準化補正	交通		環境	交通	
(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		[一般的要因] 丹波篠山市では、引き続き、地価はやや下落傾向にある。依然、新型コロナウイルス感染症の影響により、地価動向に不透明感も漂う。							
	前年標準価格 16,700 円/㎡		[] 100		[地域要因] 集落地域的な色彩が濃い既存住宅地域であり、需要はやや弱含みで、地価の微減傾向が見られる。							
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 丹波篠山 - 4		[] 100		[] 100								
公示価格 16,600 円/㎡		[] 100		[] 100								
②変動率	年間	-1.2%	半年間	-0.6%								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産評価システムズ, 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 名倉 友樹, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, [令和3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) 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

鑑定評価書（令和3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）, -9, 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, 1,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,900 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, [令和3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 report 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3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 and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,900 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 37,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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3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, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,400 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和3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, 株式会社地域分析研究所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月2日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和3年6月21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. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

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 印

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月28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

(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市ノ坪210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) (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	12.5m市道	交通施設	J R丹波大山駅北方 2.4km	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	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/㎡						
	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兵庫県中部以南の内陸型工場地域を範囲とする。需要者の中心は地元中小企業を中心に、全国規模の企業法人も稀に見られる。関連産業の集積性、高速交通網等はやや劣るものの、利便性の高い阪神間の工場団地内の需要の改善の波及効果もあり、圏内の需要は改善傾向にある。しかし、取引件数が少ない上に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	取引が少ない内陸部の工場地で、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	丹波（県） 9-1	[] / 100	100 / []	100 / [68.9]	[] / 100	16,100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響に注意を要するものの、国内外経済の回復により工場用地の需要は改善傾向にある。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 16,200 円/㎡		[地域要因] 都心への接近性や関連産業の集積性にやや劣るものの、市内では工場新設や増築の動きもあり需要は徐々に改善傾向にある。						
	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		- 円/㎡		[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 %								