

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
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	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	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											
(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	特にない。	街路 7.5m市道	交通施設 J R篠山駅 北東 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	21,000 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、概ね篠山市及びその隣接市内の J R福知山線沿線の住宅地域。旧来の農家住宅も見られる街路条件の良い住宅地域であり、需要は市内在住者及びその縁故者が中心で、地元需要でほぼ完結している。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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	篠山 -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 / [175.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,900	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 -2.0 交通 +1.0 環境 +77.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	篠山（県） - 7	②時点修正	[98.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [82.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,100	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 +3.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,800 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	□継続 ■新規		前年標準価格 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。										
	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 円/㎡			[地域要因] 旧市街地縁辺部の住宅地域であるが、市内の限られた住宅需要も篠山駅周辺に吸引される傾向が強く、地価は下落傾向を続けている。 [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。										
②変動率		年間	%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 28 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 篠山 (県) - 2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,000 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) [平成 28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 reasoning 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.

Table (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 (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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
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	4,360,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	篠山市池上宇中島ノ坪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)		
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅等が建ち並び住宅地域	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 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 ㎡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	J R 篠山口駅 北東 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	28,100 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、おおむね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、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 +1.0
	篠山 -4					28,300		交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [62.4]	[101.0] / 100		環境 0.0	環境 -40.0			
	17,600 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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	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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
	円/㎡						画地	行政			
							行政	その他			
							その他				

(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	[一般的な要因]	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。
	前年標準価格	28,300 円/㎡		[地域要因]	居住環境が比較的良好な住宅地域であり、需給は安定的な傾向にある。
	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			[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 -0.7 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
篠山（県） -4	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	4,140,000円		1㎡当たりの価格	19,600円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月2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	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 80m、南 100m、北 40m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、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	J R 古市駅東方 150m	法令 (都) (70,200) 規制 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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600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	同一需給圏は概ね篠山市を中心に近隣市町を含む住宅地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんど無い。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化は無く、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、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 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	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 -5.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 篠山 -4	[98.9]	100	100	[100.0]	19,500	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 -5.0	環境 -6.0	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 -5.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	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 -5.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,000円/㎡	③ 価格変動状況		[一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 中心市街地から離れた住宅地域で、一般的要因の影響や地域要因も反映して弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。															
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%													

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
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	4,780,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	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	(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) 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 7m市道
	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	9,300 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、概ね篠山市及びその隣接市町内の住宅地域。旧来色の濃い住宅地域であり、需要者は近隣地域及び周辺地域内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	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 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 +1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 篠山 -2					9,270					
	公示価格 11,100 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [119.2]	[100] / 100						

(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 (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 +5.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 8					9,310					
	前年指定基準地の価格 13,000 円/㎡	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [137.6]	[100] / 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]	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少子高齢化の進展や居住者の転出等が深刻で、不動産市場は停滞。
	前年標準価格 9,400 円/㎡		[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、宅地需要は低調に推移し、依然として地価は弱含み基調をたどっている。
	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]	地価水準が低いため取引総額は低額に収まるが、それにも増して需要不足が深刻で、更地化した土地に対する需要は停滞。
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	②変動率 年間 -1.1% 半年間 %			

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
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

鑑定評価額	5,010,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	篠山市住吉台 8 9 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)											
	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 180 m、南 100 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	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、下落傾向にあると予測する。																
(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	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	24,700 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、篠山市及びその隣接市町の居住者が大半を占める。駅からやや距離のある高台の住宅地域で居住環境がやや劣り、地域経済の低迷、都心回帰化傾向もあり、需要は弱いと見られる。土地は500万円から700万円程度、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、自己使用目的の取引が中心である。戸建住宅用に開発された住宅地であり、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、本件鑑定評価においては、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、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格としての	① 代表標準地	標準地番号	篠山 - 3	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 / [136.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,600	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 +6.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	34,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	篠山（県） - 7		② 時点修正	[98.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [70.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,700	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 0.0 環境 -30.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,800 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 25,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済に回復感がなく、不動産市況も低迷している。篠山市では、年々人口の減少が進み、高齢化率は上昇している。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。駅からやや距離のある高台の住宅地域であり、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。								
	②変動率	年間	-3.9 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
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	6,280,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	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	(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	農家住宅の中に農地が見られる住宅地域	北5.2m市道	水道 下水	J R篠山口 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 90 m、南 25 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 360 ㎡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篠山口駅 北西 1.5km	法令規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既成住宅地域で、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、微減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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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	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	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
	篠山 -4					17,500					
	公示価格	[99.4] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100						
	17,600 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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 17,800 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。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	篠山 -4										
	公示価格 17,600 円/㎡										
	② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 -0.6 %								

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㈱
篠山（県） - 8	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	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	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	(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 50 m、西 50 m、南 70 m、北 100 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	特にない	街路	10.5m 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	当該地域は立杭焼の窯場も多く見られるが、集落的性格が強いため、地域要因の変動は少なく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷等により、当面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	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	20,600 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、篠山市内の集落地域を主として周辺市の集落地域に及ぶ。立杭焼で著名である地域の性格上、一部圏域外の需要者も見受けられるが、大半は地元で地縁性を有する需要者が占める。集落的性格が強い住宅地域で新規の住宅開発は少なく、建て替え需要が中心となり、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 500~1,000 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最寄駅から離れた集落的住宅地域で、一般向け賃貸住宅は皆無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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地	標準地番号	兵庫丹波 - 1	② 時点修正	[98.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [103.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,400	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	21,200 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	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [63.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,300	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 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,000 円/㎡																									
(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	■ 継続 □ 新規		前年標準価格	20,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済の低迷、住民の高齢化の進展等より需要者数は減少しており、不動産市場は低迷し、地価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	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因] 窯場が多い地域であるが、外部からの需要は限定的で、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。																		
② 変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因については、代替・競争関係にある他の不動産と比し特に優劣はなく、競争力の程度の変動も見られない。																						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
篠山（県） -9	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	1,370,000円		1㎡当たりの価格	7,300円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月5日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月2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	篠山市栗柄字中通坪462番4				②地積 (㎡)	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) (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、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 14.0m、奥行 約 14.0m、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	4m市道	交通施設	J R丹波大山駅北東方 10km	法令 (都) (60,200) 規制 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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,300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	同一需給圏は概ね篠山市を中心に近隣市町を含む農家住宅地域の圏域。ただし地縁の選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんど無い。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化は無く、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +3.0 交通 +2.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 篠山 -2	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [152.3]	[100.0] 100	7,260					
(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 (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 +10.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） -8	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [176.2]	[100.0] 100	7,270					
(10) 対年間の標準地価格等の	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 7,400円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地からかなり離れた集落地域で、利便性にも劣り、一般的要因の影響もあり弱含み。 [個別] 個別的要因に変動はない。									
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -1.4%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 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(株). Values include 篠山（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, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 39,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 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.

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
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

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	篠山市吹新字長敷ノ坪7番1				②地積 (㎡)	407	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	店舗兼住宅 S2	娯楽施設、飲食店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南11.5m県道	水道 下水	J R篠山口 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 35 m、北 25 m			②標準的使用	店舗兼住宅地						
	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 ㎡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	11.5m県道	交通施設	J R篠山口駅 北東 1.4km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、下落傾向にあると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(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	49,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,200 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、篠山市及びその周辺市町の圏域に存する商業地、住商混在地の地域。需要者は、全国展開する沿道型サービス施設事業者及び同一需給圏内に地縁性をもつ事業者等である。繁華性のやや劣る路線商業地域で地域経済にも回復感がなく、需要は弱含みであると思料する。取引自体が少なく、取引に個別性も強く、需要の中心となる価格帯は把握しづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性も重要な指標となる路線商業地域であるが、自己使用目的の取引も多く見られ、需要者は同一需給圏内での取引価格を重視していることから、本件鑑定評価においては、現実の市場性を反映する事例より求めた比準価格を標準とし、店舗兼共同住宅を想定し試算した収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	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 -36.0 行政 0.0 その他 0.0	
	篠山 5-1	[98.6] 100	100 [100]	100 [64.0]	[100] 100	47,600						
(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 0.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0	
	丹波（県） 5-5	[98.3] 100	100 [100]	100 [60.3]	[100] 100	48,400						
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済に回復感がなく、不動産市況も低迷している。篠山市では、年々人口の減少は進み、高齢化率は上昇している。							
	前年標準価格 49,000 円/㎡		[98.6] 100		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。繁華性がやや劣る路線商業地域で、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。							
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] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域分析研究所
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	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	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 0 m、南 50 m、北 110 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 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	21,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,100 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必ずしも高いとはいえず、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	篠山 5-1	② 時点修正	[98.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [143.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,200	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 +2.0 交通 -1.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	丹波（県） 5-5	② 時点修正	[98.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [137.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,200	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 +4.0 交通 +1.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,700 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	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 22,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 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	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[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。									
	② 変動率	年間	-3.2 %	半年間	%	[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	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
篠山（県） 9-1	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	38,400,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	篠山市高屋字前ケ市ノ坪2 1 0 番 2 外				②地積 (㎡)	2,313 ()	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	研究所	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			

(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 150 m、南 100 m、北 50 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 2.4km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は内陸型の工業地域であるが、高速道路 I C に近接した大規模工業団地等と比し、立地条件に劣るため企業の積極的な進出は見込みがたく、地価は当面下落傾向での推移が継続するものと予測する。						

(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	16,600 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、兵庫県内の内陸型工業地域一円である。需要者の中心は、圏域内の事業者のほか圏域外の事業法人等である。近時の経済情勢を背景に、生産・企業収益等は改善傾向にあるが、基準地の所在地域の如く高速道路 I C からやや距離がある地方都市の工業地域に対する影響は少なく、需要は総じて弱含みである。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場等の用地は自用目的での取引が主で、圏域内において信頼性のある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在地域及び周辺地域では賃貸工場等はほぼ見られず、賃貸市場は総じて未成熟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。なお代表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) 公示価格	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	小野 9-1				16,600		交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [153.9]	[100] / 100		環境	0.0	環境	+67.0	行政	-5.0
	25,800 円/㎡						画地	+1.0	行政	0.0	その他	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	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（県） 9-1					16,500		交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [69.8]	[100] / 100		環境	0.0	環境	-28.0	行政	0.0
	11,600 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]	企業収益は改善傾向にあるが、企業の業況判断は厳しく、各企業の地方都市における設備投資等に対する姿勢は未だ慎重である。
	前年標準価格		16,700 円/㎡	[地域要因]
	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]	個別的要因については、代替・競争関係にある他の不動産と比し特に優劣はなく、競争力の程度の変動も見られない。
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	