

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, 株陰山不動産鑑定. Row 1: 丹波（県） -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,700 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) 29,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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

Table with 10 columns: (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. Includes numerical data for price adjustments and comparisons.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況, (12) 一般的要因, (13) 地域要因, (14) 個別的要因. Includes text analysis of market factors and price changes.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
丹波（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印
鑑定評価額	4,020,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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 路線価又は倍率	[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		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	丹波市柏原町下小倉字西中地坪725番				②地積 (㎡)	239	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 100 m、西 50 m、南 100 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 5m市道	交通施設 J R 柏原駅 南東 1.6km	法令規制 (都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、旧来からの戸建住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き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	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	16,800 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	同一需給圏は主に J R 福知山線沿線を中心とする丹波市及び隣接市町の住宅地域。旧来の集落色の残る住宅地域であることから、主な需要者の属性は地元へ地縁性を有する居住者にはほぼ限定されている。昨今の地域経済の停滞や居住者の転出及び少子高齢化等による影響で、住宅需要は低調であり、地価は依然として下落基調である。このような状況により、取引件数が少なく、画地規模等も一定でないこと等から、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	農家住宅を中心とする宅地密度の低い住宅地域で、近隣地域等に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。近隣地域及びその周辺集落においては、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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	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 +4.0
	兵庫丹波 - 1					16,900		交通 0.0	環境 +22.0	行政 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 +2.0
	丹波（県） - 4					16,900		交通 0.0	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	②変動率	年間 -2.9%	半年間 %	③変動状況要因の						
	前年標準価格 17,300 円/㎡	[一般的要因] 全国的には景気は緩やかな回復基調であるが、同一需給圏内では依然として少子高齢化の進展や地域経済の衰退等により住宅需要は低調。 [地域要因] 農家住宅が多く見られる既存集落地域であり、需要者はほぼ地縁者等に限定されることから、依然として地価は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

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, 株陰山不動産鑑定. Row 1: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,500 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 28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 reasoning 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

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: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の

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） -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	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 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		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	丹波市水上町石生字色綿1984番4				②地積 (㎡)	925	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					
	3:1	住宅兼店舗 W2	中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	東7m市道	水道 下水	J R 石生 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.5 m、奥行 約 35.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	西方の水上工業団地内で県立病院と赤十字病院を統合した新病院の建設計画が進捗中。	街路	7m市道	交通施設	J R 石生駅 南西 1.1km	法令 規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	西方の新病院の建設と併せて周辺の街路整備も進められる予定であるが、当該地域内には空地も多いので、低層住宅地域として現状を維持しながら、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	低層住宅地				(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	22,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,000 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、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。需要者は丹波市内でも特に水上町周辺に地縁性をもつ者にほぼ限られ、同一需給圏外からの転入は少ない。最近は少子高齢化の進展等を背景に宅地需要の減退傾向が顕著であり、地価は下落基調が続いている。取引される価格帯は、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	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。当該地域においては自用の戸建住宅関連の取引が支配的であるので、標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により求めた比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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 -2.0 交通 -3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号					22,800					
	兵庫丹波 -3										
	公示価格	[98.7] 100	100 [100]	100 [85.6]	[100] 100						
	19,800 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 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	[] 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] 少子高齢化が深刻で雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が色濃く、住宅需要は停滞している。 [地域要因] 新病院建設は好材料ではあるが、住宅需要が先細る中、周辺地域では断続的に宅地供給が続いており、地価の下落基調が継続している。 [個別的要因] 規模が大きく総額がややかさむが、間口が広い画地分割は容易である。						
	前年標準価格	23,100 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										
	基準地番号	-									
	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	阪神アプレイザルサービス		
丹波（県） -5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	長谷川 一成	印
鑑定評価額	6,590,000 円		1㎡当たりの価格	12,800 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 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					
				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	丹波市水上町谷村字町西1568番				②地積 (㎡)	515	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 100 m、西 100 m、南 100 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 20.0 m、奥行 約 25.0 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	4.7m市道	交通施設	J R 石生駅 西 4.9km	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	12,800 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、主に丹波市及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。旧来の集落色の残る住宅地域であることから、主要な需要者の属性は地元で地縁性を有する居住者にほぼ限定されている。昨今の地域経済の停滞や居住者の転出及び少子高齢化等による影響で、住宅需要は低調であり、地価は依然として下落基調である。このような状況により、取引件数が少なく、画地規模等も一定でないこと等から、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	農家住宅を中心とする市内縁辺部の住宅地域で、貸家需要がなく、賃貸住宅の想定を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。近隣地域及びその周辺集落においては、自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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	兵庫丹波 -3	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [153.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	12,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +50.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	19,800 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 / [100.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	12,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +2.0	環境 -4.0	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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 13,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 全国的には景気は緩やかな回復基調であるが、同一需給圏内では依然として少子高齢化の進展や地域経済の衰退等により住宅需要は低調。 [地域要因] 利便性がやや劣る既存集落地域であり、需要者はほぼ地縁者等に限定されることから、依然として地価は弱含みである。 [個別的要因] 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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡														
②変動率		年間	-1.5 %	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
丹波（県） -6	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	2,930,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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		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	丹波市水上町成松字宮ノ下276番7				②地積 (㎡)	110	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 30 m、西 50 m、南 30 m、北 20 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 7.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 110 ㎡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	J R 石生 北西 5.1km	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	26,600 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、J R福知山線及び同古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。需要者は丹波市内でも特に水上町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。最近は少子高齢化の進展等が顕著であるため宅地需要が先細ってきており、地価は下落基調が続いている。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、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難であり、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	兵庫丹波 -3	②時点修正	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [73.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,700	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 +1.0 交通 +2.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	19,800 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	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [86.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,400	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 +3.0 交通 +5.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	23,100 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	継続	前年標準価格	27,500 円/㎡		③変動状況			[一般的要因] 少子高齢化が深刻で雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が色濃く、住宅需要は停滞している。									
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 旧水上町の中心市街地内に位置し、少子高齢化や住民の転出が顕著なことから宅地需要は急速に減退し、地価は弱含みで推移。			[個別的要因] 規模が小さめであるため住宅の総額は比較的低額に収まる。								
②変動率	年間	-3.3%	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田大谷不動産鑑定所	
丹波（県） - 7	兵庫県	第5分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	2,030,000 円		1㎡当たりの価格	15,400 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 7 月 1 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	丹波市青垣町佐治字愛宕町 4 8 3 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 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 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4.5 m 市道	交通施設	J R 石生 北西 14.5 km	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	15,400 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) 公示価格としての標準価格	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 +1.0 交通 +4.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波 - 3	[98.7] 100	100 [100]	100 [127.1]	[100] 100	15,400					
(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 +3.0 交通 +7.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 4	[98.7] 100	100 [100]	100 [147.7]	[100] 100	15,400					
(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] 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。取引価格は減少、取引件数は増加傾向にある。						
	前年標準価格	15,600 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。						
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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	年間	半年間	- 円/㎡							
公示価格		-1.3 %	%								

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） -8	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	6,400,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 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		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	丹波市山南町谷川字平ノ下1334番3				②地積 (㎡)	500	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	住宅 W2	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北7.5m市道、東側道	水道 下水	J R谷川 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 40 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	7.5m市道	交通施設	J R谷川駅 南西 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、空地の多い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、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	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	12,800 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、J R福知山線及び同古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市内の住宅地域。集落色の強い住宅地域であり、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限られ、地元需要でほぼ完結している。最近は少子高齢化の進展などを背景に宅地需要は一段と先細ってきており、地価は下落基調が続いている。取引される価格帯は、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	周辺地域ではアパート等の収益物件が散見されるが、近隣地域では賃貸住宅が存在せず自用の住宅向けの取引が支配的である。したがって、標準地との検討を踏まえ、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 -2.0 交通 -1.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫丹波 -3	[98.7] 100	100 [100]	100 [152.3]	[100] 100	12,800					
(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 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) 前年標準価格等の前	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] 少子高齢化が深刻で雇用・所得環境の先行き懸念も根強いことから地域経済は閉塞感が色濃い。住宅需要は停滞している。						
	前年標準価格 13,000 円/㎡				[地域要因] 丹波市発足に伴い、西方の旧役場庁舎は支所となった。工場排煙による環境阻害を懸念する声もあり、地価は弱含み傾向を続けている。						
	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				[個別的要因] 周辺に多く残る空地に対する宅地化圧力は弱い。						
	<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 -1.5%	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, 株式会社 池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 丹波（県） -9 兵庫県 第5分科会 氏名 不動産鑑定士 大谷 良太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,500 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, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地利用, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地, etc. (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: 標準地番号, 公示価格, 修正率, 補正率, 比較率, 対象基準地の規準価格, 内訳 (街路, 交通, etc.)

Table (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正率, 補正率, 比較率, 対象基準地の比準価格, 内訳

Table (10) 対象基準地の前年標準価格の検討: 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, 変動率, 変動状況

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） - 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
鑑定評価額	4,400,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 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 4 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	丹波市市島町上田字小井根 1 7 5 番 5				②地積 (㎡)	234	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 100 m、西 60 m、南 80 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 21.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 230 ㎡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	6 m市道	交通施設	J R 市島 東方 690m	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	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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、丹波市を中心に隣接又は近接する市町内に形成された住宅地域にわたる。需要者は圏内の地元居住者にほぼ限定され、圏外からの転入は少ない。地場産業の衰退や少子高齢化、可処分所得の伸び悩み等から、住宅への需要は低調で、新規供給は殆ど見られない状況である。旧来からの既成住宅地域であるため、地縁の選好性が強く、取引自体が少ないうえに、用途が混在して画地規模も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、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、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	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 兵庫丹波 - 6					18,800	標準化補正	交通 0.0	環境 -32.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	丹波（県） - 4					18,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +27.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 変動状況		[一般的要因] 経済政策による景況感の回復は都心部に留まり、地方圏への波及は限定的である。また、英国のEU離脱問題の影響が懸念される。							
	前年標準価格 19,100 円/㎡	[99.2]		[地域要因] 少子高齢化が進む集落地域にあり、需要者は地縁のある層にほぼ限定され、地価は弱含みで推移している。							
(10) 対象基準地の前	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	③ 変動状況		[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/㎡	[100]									
(10) 対象基準地の前	②変動率	年間 -1.6 %	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㈱. Row 1: 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. Row 2: 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. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,500 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. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因. Includes details about location (丹波市春日町松森 8 1 番 3 外), area (432 ㎡), and surrounding infrastructure.

Table with 4 columns: (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. Includes details about boundaries (東 200 m, 西 50 m, 南 100 m, 北 50 m) and characteristics (特記事項: 特にない).

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. Includes details about the most effective use (戸建住宅地) and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics: 同一需給圏は、丹波市内の集落地域を主として周辺市の集落地域に及ぶ。需要者の中心は地元で地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。

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. Reason for adjustment and determination of the estimated price.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of the announced price (12,000 円/㎡) with the standard price (7,500 円/㎡) and other factors like location and area.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of the designated standard price (13,000 円/㎡) with the previous year's price (13,000 円/㎡) and other factors.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等. Comparison of the previous year's standard price (7,600 円/㎡) with the current year's price (12,000 円/㎡) and other factors like market conditions and location.

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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫. Row 2: 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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. Includes values like 平成 28 年 7 月 1 日, 平成 28 年 7 月 4 日, 更地としての鑑定評価, 平成 28 年 7 月 5 日, 正常価格, [平成 28 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

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 公示価格としての標準地. Columns include 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 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. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 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検討. Includes 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. Includes values like 21,000 円/㎡, 23,100 円/㎡, 年間 -3.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)陰山不動産鑑定	
丹波（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里	印
鑑定評価額	9,160,000 円		1㎡当たりの価格	38,000 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]	33,000 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	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古市場町西側49番				②地積 (㎡)	241	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 40 m、南 70 m、北 80 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 35.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.5 m市道	交通施設	J R 柏原駅 北東 250m	法令規制	(都) (70,200)		
(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	39,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,800 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	同一需給圏の範囲は、小売店舗を主体とする商業地で、概ね丹波市及び隣接市町の商業地域一円。需要者は地元業者が中心で、顧客動向は郊外型店舗への流出が見られ、既存商店街の客足は減少傾向が続いている。J R 駅近くに立地する旧来の商店街では背後地人口の減少や、個人消費の低迷もあり、事業者の後継者難等から需要は依然として弱い。取引の中心価格帯は、取引自体も少なく、立地条件や規模等により様々で見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心より離れた内陸部に位置する当該市の商業地であるため、需要者のうち収益性から意思決定を行う事業者は稀であり、自用の店舗が主体であり、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低い。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を勘案して、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地	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 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 +9.0 交通 -7.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫丹波 5-1	[98.2] 100	100 [100]	100 [82.1]	[100] 100	38,000					
(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 +9.0 交通 -6.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） 5-5	[98.3] 100	100 [100]	100 [76.8]	[100] 100	38,000					
(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 38,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向にあり、北近畿豊岡自動車道延伸等の影響から商況の悪化が認められ、事業用地の需要は弱い。					
	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 <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] 旧来の商店街は、地元小売業者が中心で、後継者難が顕著であり、郊外型商業施設に顧客が流れ、衰退傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-2.1 %	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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (5) 形状, (6) 敷地の利用の現況, (7) 周辺の土地の利用の状況, (8) 接面道路の状況, (9) 供給処理施設状況, (10) 主要な交通施設との接近の状況

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

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, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (11) 変動状況, (12) 一般的要因, (13) 地域要因, (14) 個別的要因

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（県） 5-3	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	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 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	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		
(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	丹波市山南町池谷字畦ノ内111番9外				②地積 (㎡)	218	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			
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S2	古くからの駅前商業地域	北東13m市道	水道 下水	J R 谷川 近接			

(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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	13m市道	交通施設	J R 谷川駅近接	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、駅前に低層店舗・併用住宅の存する地域であり、当面は現状のまま推移するものと見込まれる。但し、駅の乗降客数は少なく、繁華性に欠けるため、地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。							

(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	不整形 -2.0
(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	13,900 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 J R 福知山線ないしは同加古川線の沿線で、丹波市及びその隣接市町の商業地域の範囲である。需要者は地元業者が中心であり、広域的な流入は見られない。駅前の商業地域であるが、都心部への人口流出や路線型店舗等への顧客流出も見られ、需要は低迷し、地価は、下落基調が継続している。尚、圏内における取引件数も少なく、また取引される規模や立地条件等は様々であり、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	自用の店舗を主体とする地域であり、収益性を企図して意思決定を行う事業者は少なく、また、新規出店等も見られないため、商業用途としての賃貸市場は停滞している。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を勘案して、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 丹波 5-3					23,900		交通 0.0	交通 -13.0		
	公示価格 28,800 円/㎡	[98.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 116.8]	[98.0 / 100]		環境 0.0	環境 +37.0			
							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 0.0	地域要因	街路 +5.0
	丹波（県） 5-5					23,800		交通 0.0	交通 -14.0		
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡	[98.3 / 100]	[100 / 100]	[100 / 120.1]	[98.0 / 100]		環境 0.0	環境 +33.0			
							画地 0.0	行政 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は緩やかな回復が期待されるが、海外経済の不透明性が高まっている。地価は、利便性等に応じて、二極化が鮮明になりつつある。
	前年標準価格 24,600 円/㎡			[地域要因]	街路条件は比較的良好であるが、隣接している駅の利用者数は少なく、繁華性にも乏しく、地価は弱含み傾向で推移している。
	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			[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 -3.3 %	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	23,500,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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]	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					
				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	(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)				
	1:2.5	店舗 S1	小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東16m県道	水道 下水	J R 石生 2.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、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 2.4km	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、幹線道路沿いの店舗・事務所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	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	20,800 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を奪われ、経営者の高齢化・後継者難等とも相まって事業所用地に対する需要は減退基調で推移している。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	周辺に店舗や事業所等が見られるが、最近では地価下落や賃借需要の先細りを警戒して収益物件の運用を目的として不動産を取得する動きは低調であり、ごく稀に自用目的での取引が見られる程度である。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) 公示価格としての標準価格	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 +2.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 兵庫丹波 5-1					40,300					
	公示価格 31,800 円/㎡	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [77.5]	[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 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 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） 5-5					39,900					
	前年指定基準地の価格 29,700 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [73.1]	[100] / 100						
(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] 地域経済は閉塞感が色濃く、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。						
	前年標準価格 40,200 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連続性も良好であるが、通過交通量は伸び悩んでおり、地価の先安感払拭できない。						
	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] 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、周辺の店舗は比較的集客を維持している。						
	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	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
丹波（県） 5-5	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	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 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		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2485番3外				②地積 (㎡)	331	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 120 m、西 40 m、南 35 m、北 0 m			②標準的使用	沿道サービス施設用地・低層店舗付共同住宅地										
	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 16.5m国道	交通施設	J R 黒井駅 南東 1km	法令規制	(都) (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であるが、北近畿豊岡自動車道の整備による交通量の減少、周辺大型商業施設への顧客流出等により商業性の低下が続いている。地域経済の低迷も相まって地価は下落傾向が継続すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設用地・低層店舗付共同住宅地					(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	29,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	16,800 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商業地域を主として、周辺市の商業地域に及ぶ。需要者の中心は圏内の事業者等であり、圏域外からの需要者はほぼ見られない。国道沿いの路線商業地域で、新規の出店も見受けられるが、通過交通量は減少傾向で、顧客離れが進んでおり、後継者不足等も相まって、商業地としての地位低下が進んでいる。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概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	個人店舗、併用住宅等の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ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが、旧来からの商業地域であり賃貸市場は総じて未成熟である。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格としての価格	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 5-3	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,100	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 -7.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,800 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	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	29,700 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、後継者不足等が、不動産市場の低迷、地価下落の要因となっている。										
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 新規の出店も見受けられるが、商況低下傾向は変わらず、地価は下落傾向で推移している。									
	②変動率	年間	-1.7 %	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	株式会社 池田大谷不動産鑑定所	
丹波（県） 9-1	兵庫県	第5分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太	印
鑑定評価額	477,000,000 円		1㎡当たりの価格	11,500 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]	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		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 1 8 番				②地積 (㎡)	41,445	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 200 m、西 600 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用	中規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、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	8.5 m市道	交通施設	J R 柏原駅 北西 2.8 km	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(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	11,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	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市及び周辺市町の内陸部の工業地域。主な需要者の中心は同一需給圏に地縁のある製造業等の事業者が中心で、一部全国規模の企業も認められる。日本経済の先行き不透明感から当該圏内では工業地としての需要は依然として低調である。取引される価格帯については、取引件数が少なく規模等によりまちまちである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	比準価格は、同一需給圏内から適切な取引事例を求め、市場の実態を反映した精度の高い価格である。また当該地域は自己使用による工場が中心であり、賃貸市場が未熟なため適切な賃貸事例を収集できず収益価格は求め得なかった。よって比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、同一需給圏内に同種類の地価公示標準地が存しないため公示価格を規準した価格の検討は行えなかった。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	[] / 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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 11,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。取引価格は減少、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] 地域要因に特段の変動も見られないが、工場地需要は低迷しているため地価は緩やかな下落基調となっている。					
② 変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					