平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) - 1 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先	j	所属:	分科会	会名	業	者名	株式	会社扉	屋プラ	ランニ	ンク		ш (х	187			
	î	篠山(県)		-1	兵庫	車県	戶	庫第	55分	科会	B	名	不動	産鑑定	芒士	足立	Ż	英基					印
鑑定	評価	額						6, 2	70, 00	00 円	] 1	I ㎡当	たりの	の価格							20	, 900	円/㎡
1	基本的	的事項																		_			
(1)	価格	寺点	2	区成 29年	7月 1	日	(4) 銷	监定部	平価日			平)	成 29	年 7月	3日	(6) 路 線		<sup>Z</sup> 成 29年 <b>線価又は</b> 倍				1. 1	円╱㎡ œ
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 30	日	(5) 信	西格 <i>0</i>	)種類	Į		正常	価格			価	μЦΙ	倍率種別	1-	$\vdash$		1. 1	10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価					I												
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																_			
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		篠山市魚	长谷字系	え上ノサ	坪1 (	)番;	3							②地 (㎡		300		)	9法4	<b>計上の</b> 規	見制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の:	土地(	の利用	用の	6接面	面道路	ろの状 が	処	供給 1理施 2状況	_		な交通施設 の状況	との			(都) (60, 20	
		1:1.2	住宅LS2			一般家住	宅等:	かほ; が見	かに られる	妻 る	東7.5	m市道	<u> </u>	オ	道、水	J R行 5. 7km		IΠ			(その	か他)	
(2)	①範		東	50 m. E	<b>5</b> 5	50 <b>m、</b>	南	13	30 m,	北		80 m	<b>②</b> ‡	票準的 <sup>·</sup>	使用	戸建住	E宅	地					
	3標	準的画地の形	<b>杉状等</b>	間口	約	15. 0	m,	奥	行 ;	約	20	). 0 r	n,	規模		30	0 1	m <sup>²</sup> 程度、	形状	ほり	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	」域的特性	特記	特にな	:17.				街	7	. 5 n	n市道		交通		R篠山		R	法令	i	(者	3) (60, 2	200)
			事項						路	 				施設	4L9	更 5.7k	ΚIII		規制	J			
		  域要因の   来予測	格別や弱含	の変動要み基調で	因がな 推移す	いので るもの	ぎ、農 )と予	家住 ・測す	宅等:	が混る	在する	戸建	住宅地	地域と)	して現	状を維	i持·	するものと	: 見込	まれ	、地	価は当	面、や
(2) E	3 <del>**</del> **	は田の刈中	三油分	Lile										(4) -	H 各 甘	準地の		ない					
		i使用の判定  <sup>I</sup> 価の手法	戸建住:	<sup>七地</sup> 例比較法	- H	準価格	ζ.				20. 0	00 P	 ¶∕mឺ	4	可多基 固別的	. –	<b>,</b>						
	適用		収益還			辛 価 16 益 価 格					20, 9		<u>」/ '''</u> 9/㎡										
			原価法			二二: 算価格							 ¶∕mឺ										
			開発法		開	発法に	よる	価格	i		/	P	¶∕mឺ	:									
(6) †	「場の	特性	住宅地:背景に	域であり	、需要 が先細	は市内 ってき	在住てお	者及	びそ地価	の縁ば弱	故者が 含み基	中心調を	で、 <sup>比</sup> 続けて	也元需引	要でほ 取引	ぼ完結	けい	の農家住宅 ている。	近けは	少子	高齢	化の進	展等を
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	駅から標準地	遠いこと	などか 基準地	ら経済	的に	戸建	住宅	の賃	貸事業	が成	り立つ	っとは言	言いが	たいの	で、	て共同住宅 、収益価格 た比準価格	引は試	算し	ない	。した	がって、
(8)		① □代表標		■標準は		時 点	(3	標準	℄化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的		象基準	地	7)	標 街路	<b></b>	0.0	地	街路	-2.0
公海	見価を格	標準地番号	徐	山 -	1	修正		補正	Ξ	<b>西</b>	の比		因の :較		規準価 (円/r		力力沢	標準化補 交通 環境		0.0	域 要 因	交通 環境	
公示価格を	-	ハニ体物	194	:		00.0	1	100	<u> </u>						(11)	,		正画地		0.0		行政	0.0
۰, ج	-	公示価格	36, 500	円/m	.   -	99. 3	_ [	100			100 73. 2		00 ]		20,	900		行政 その他		0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点		標準		4地		_	別的		象基準 比準価	Fit (	7)	標質		0.0	地域	街路	
指定基準地	י ס	徇	篠山 (県	.) –	7	修正		補正	Ξ	因較	の比		因の 対		远辛Ⅲ (円/r	ทั่)   โ	为	標準化補 環境		0. 0	域 要 因	交通 環境	
準制地	<b>美</b>	前年指定基	*推抽の	価格	Г	98. 9	1	100	<b>1</b>		100	Г 1	.00 ]					— 四×		0.0		行政	
		ni — ja Aca		四/m	.   -	100	_, [	100			32.8		00		20,	900		行政 その他		0.0		その他	0.0
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規							一般	的要因	:	域でに					が懸念され 居住者の朝					
対包	E 6	前年標準価		-	000円/	⁄ m <sup>‡</sup>		<b>④</b>	3) i 変			,	停滞。										
対象基準地の前	票の権制	①-2基準地点)である <sup>は</sup>	が共通地 場合の検	点(代表 討	長標準地	等と同	司一均	也格形	変動状況	地域	要因]		篠山口	1駅周記	化方の 辺に吸	住宅地 引され	1域 しる(	であるが、 傾向が強く	市内、地	の限 価は	られ 下落	た住宅 基調で	需要も 推移し
世地の			<b>些地</b>	標準均	b			也 格形成要因	が				ている										
前方	)\	標準地番号 公示価本	各			一 円/n	n <sup>†</sup>	の		個別	的要因							ため住宅の 先細り傾向					収まる
		②変動率	年間	-0.5 <b>%</b>	半年間	]	%	ó															

②変動率 年間 -1.3% 半年間

%

# 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) - 2 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	有限	会社	旭不重	助産鑑	定所		:Ш (Л·	• /		
	í	篠山(県)		<b>-</b> 2	兵庫	<b></b>	兵庫	重第5分	分科会	i	氏名	不動	産鑑定	士	若相	杉	和宏				印
鑑定	2評価	額					6,	, 150,	000 P	9	1 ㎡当	たりの	D価格							7, 900	円/㎡
1	基本	的事項													(2)						
(1)	価格明	寺点	-	平成 29年	- 7月 1	日	(4) 鑑5	と評価	日		平	成 294	年 7月	5日	(6) 路 線		<sup>2</sup> 成 29年 <b>線価又は</b> 船	T I		1 1	円∕㎡ /☆
(2)	実地詞	調査日	=	平成 29年	- 7月 2	日	(5) 価格	格の種	類		正常	価格			緑価	昭				1. 1	1昔
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											<u> </u>				
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		篠山市名	7田町黒	石字1	(ノ坪:	30番	1						②地 (㎡		77	9	95	<b>ま令上の</b> 規	見制等
地	3形	状	<b>④</b> 敷地	也の利用の	)現況	⑤周道 状況	<u>辺</u> の土 <sup>‡</sup>	地の利	川用の	⑥接	面道路	<b>ろの状</b> え	処	供給理施	_		¢交通施設 )状況	との	(2	(都) (60, 20 この他)	
		1:1.2	住宅 W2				背後の原 見られ			南東	5.2m∄	ī道	水下	道 水	J R 7 8. 1km					_ V21匹)	
(2)	①範	····	東	50 m、 🗷	<b>5</b> 9	00 m.	南	110 n	n、北		90 m	<b>2</b> #	票準的信	吏用	戸建信	主宅:	地		-		
近隣地域	3標	準的画地の刑	/	間口:	約	25. 0	m,	奥行	約	3	0.0 r	n,	規模	I	75	50 <b>r</b>	m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼっ	長方形	
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	: ( )			往	5 5	. 21	n市道		交通	J I 西	R 古市! 8.1km	駅		法令	(	都) (60, 2	200)
			事項					正	各				施設		O. 11km			規制			
		1域要因の 7来予測	当該地ものと	  域は、市  予測する	街地中	心部かは、地	ら離れ 域経済	た旧刻の低い	来から 迷等に	の農家 より、	k 集落 弱含	地域て みで推	があり、 能移する	地域 もの	要因に と予測	二変動	動はなく、 る。	今後	<u>:</u> .現状	のまま推	移する
(3) 晶	류右첫	使用の判定	戸建住	字地									(4) 🌣	+象基	<b>準地σ</b>	)	ない				
		価の手法		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· 比	準価格				7. 9	900 F	9/㎡	個	別的	-						
	の適用		収益還			益価格				/		<u>-</u> ¶∕m²									
			原価法	<u> </u>	積	算価格				/	F	¶∕m²									
			開発法	<u> </u>	開	発法に	よる価	i格		/	F	ዓ/mឺ									
(6) <del>ਜ</del>	市場の	)特性	に限定口流出	され、圏	外からの	の需要影響も	者はほ あり、	ぼ見い需給い	られな は依然	い。見とし	農家住 て弱含	宅が多 みであ	い既成っる。肖	注住宅 前、圏	地域で 内にお	ご、ま	者の中心に 新規の住宅 る取引件数	と開発に	は無く	、都心部	への人
	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	め、収	駅等から 益還元法 まえたう	の適用に	は断念	した。	当該出	地域は	、自己	己利用	目的の	)取引カ	き中心	である	らこる	家需要を想 とから、様 定した。	思定する 票準地及	ること 及び指	が困難で 定基準地	あるた との検
(8) 公示価格	現権と	① □代表標標準地番号		■標準は		時 点修 正	_	標準化 第正	<b>E</b>	地域要 因の比 竣	要	別的 (因の :較		象基準 現準価 円/r	i格 「	<b>⑦</b> 内訳	標準化補環地	<b>通</b> (	). 0 地域要因	街路 交通 環境 行政	0. ( t +35. (
		公示価格	11,000	円/m <sup>i</sup>	_	99.6		100		37. 7		00 ]		7,	960		- 行政 そのf		). 0 ). 0	その他	
(9) 1 指定基準 指定基の 準 検 地 討 前年指定				丹波 - 3		時 点 修 正	_	標準化 前正	_	域要 の比 t	要	別的 因の 対		象基準 北準価 円/r	i格	<b>⑦</b> 内訳	標準化補環切	<b>通</b> (	). 0 地域要因	交通 環境	+4. ( +50. (
地言	ते रि	前年指定基		)価格 円/m <sup>*</sup>	.   -	98. 4	- I —	100	_	100 59. 1		00 ]		7,	920		止 画 <sup>5</sup> 行政 その作	女 (	). 0 ). 0 ). 0	行政 その他	
(10) 対 á	ΞÀ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	見	000円/	′m³	,	3		改的要							しているか ついては、				
(象基準地)	<b>丰票集団各等からの検討</b>	①-2基準地が 点)である場	が共通地 場合の根	也点 (代表	<b>長標準地</b>		]一地	価格形成要因	[         	大要因							あり、需要 はなく、地				
がき	き か	標準地番号 公示価格	各			- 円/mi	Î	因の	[個別	的要	因]	個別的	要因に	に特に	変動に	はない	/ \ <u>`</u>				

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) -3 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	先	所属	分科会	名 第	<b>善者名</b>	地域	分析	研究所							
	î	篠山(県)	_	-3	兵庫	具	兵庫第	第5分科	会	氏名	不重	<b>加産鑑</b>	定士	井上	基					印
鑑定	評価	額					4, 3	340, 000	円	1 m <sup>°</sup> ≝	たりの	の価格	各					2	8,000	円/mឺ
1	基本的	的事項												(0)						
(1)	価格田	寺点	平成	29年	7月 1	日 (	(4) 鑑定	評価日		平	成 29	年 7月	月 3日	路	平成 2 <b>路線価</b> :				1. 1	円╱m <sup>*</sup> ⊯
(2)	実地記	周査日	平成	29年(	6月 28	日 (	(5) 価格	の種類		正常	価格			線		☑種別	_		1. 1	10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地とし	しての鉛	濫定評	西														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要	宇旨																
(1) 基		f在及び地番3 住居表示」等		山市池	上字中	島ノ坪	F566	番29						②地積 (㎡)	į (	155	)	9法	令上の	規制等
基準地	3形	狀	4)敷地の	利用の	現況	⑤周辺	四の土地	の利用	の ⑥接	面道路	各の状態	況	⑦供給	(8)主要	な交通	<b>五施設</b>	 との		(都)	
						状況							処理施	接近	近の状況	元			(60, 20	)())
									亩4	5m市i	<b></b>		設状況					(そ	の他)	
		1:1.5	住宅 L S 2				主宅等が と地域	建ち並	来4 <b>.</b>	Ytlime	旦		水道ガス	JR篠 5.8km	山口					
													下水							
(2)	<b>①</b> 範	囲	東 25	m、西	i 4	0 m, į	南	25 m,	北	45 m	2	票準的	内使用	戸建住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	沙状等 間	引口 糸	约	10.0 r	m, §	20行 約		5.0	m,	規模		150	m²程	度、	形状	ほぼ長	麦方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	V)			街	基準方 4.5		Í	交通		R篠山口 1 5.8km			法令	(1	鄒) (60,	200)
			事項					路	1 ! ! ! ! !			施設					規制			
	⑤地	域要因の	当該地域/	は、ほり	ま成熟 しんしゅう	した戸	建住宅地	地域で、	地域要[	因に大	きなる	変動に	はなく、	今後もヨ	現在の	居住環	境を維	持する	るものと	・予測す
		来予測	る。また、											, , , ,			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住宅均	也								(4)	対象基	準地の	方位					+1.0
		価の手法	取引事例.	比較法	比	準価格			28,	000 I	円/m <sup>f</sup>	1	個別的	要因						
0	の適用	I	収益還元	法	収	益価格			/	ı	円/m <sup>®</sup>	1								
			原価法		積	算価格				I	鬥∕m <sup>®</sup>	1								
(O) <del>-</del>	-18 6	4+14	開発法	771 x 2			よる価格		/		円/m <sup>*</sup>				66 I -	-la. l	44 L = 2	/B === /	4 4 NO NI	5 de 1 2.
(б) П	1场()	特性	同一需給図っている。 土地は50	当該出	地域は、	、成熟	した郊タ	外の住宅	2団地と	なって	おりた	引住環	環境は良	好であれ	る。また	た、需	給は比	較的		
	・検証	格の調整 及び鑑定	近隣地域に済合理的に	こも戸頭	建住宅の	の賃貸	事業が♬	戊り 立つ	)地域でに	はない	ため、	収益	*還元法	の適用を	を断念	した。	したが	って、	本件に	こおいて
理	里由	の決定の	は、取引した鑑定記	ア場に、評価額に	お代表	より夫に標準地に	証的ないから検討	七単価格	格との	り衡を	鑑定i 得てV	半価額いる。	見を上記	の通り	犬足し	/ <u>E</u> , /£	:ね、I	.記(グ)=	子順 にょ	、り次足
(8) 公 規	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準地		時点	3標:		④地域要 因の比		国別的 E因の	®\$	対象基準 の規準価	地	標準	街路 交通			街路 交通	
公示価格を	見価と	<b>保华</b> 地留写	篠山	- 4		修正	作用.	IE	較	_	を図の		(円/r	시		灾迪 環境		安	環境	
格 し を <i>t</i> :	, :	公示価格			Г	99. 4	1 10	00	100	Γ 1	01.0				正	画地 行政			行政 その他	
			17, 400 <b>i</b>	円/m <sup>²</sup>		100	[ 10	00 ]	62.4	]	100		28,	000		その他			יל טאוני	3 0.0
(9) 垖 +	1)	① 指定基準	地番号			時点	3標		地域要	_	別的		対象基準 の比準価	版 (7)	標準	街路		地域	街路	
定基の				-		修正	補.	IE.	因の比 較	_	更因の 比較		(円/r	内	標準化補	交通 環境		地域要因	交通 環境	
指定基準地	<b>負</b> 寸	前年指定基	*進地の価	格	Г		] 10	00	100	Г	]				正	画地			行政	
		מאלוויינו		"I 円/m <sup>*</sup>	-	100	, [ <del></del>	1	[	] -	100					行政 その他			その他	ļ.
(10)		①-1対象基準	準地の検討 □ 新規		,				-般的要	因]			は、地価 は全般的							傾向にあ
(10) 対 st	ξĠ	前年標準価		28, 1	00 円/	′m <sup>°</sup>		③ 西 変			<u>.</u>	~10	/2/\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	3 ind 2	,-,-,10		C 79111	_,,,,,	- 0	
             	景検	①-2基準地点)である <sup>は</sup>			標準地	等と同	]一地   村	西 変 各 動 [均 形 状	地域要因	]	居住弱ある。	環境が	ド比較的	良好な信	主宅地域	域であ	り、需	給は気	安定的な	く傾向に
対象基準地の前	m 討 各 É	代表標準		標準地	ļ		F	格動[均 形成要因			~ ~ <b>~</b> 0									
前が	<del>f</del> )\	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡		因 の [値	固別的要	因]	個別的	的要因	記で変動	はない。						
				1 %	坐在問		%													

標準地番号 公示価格

②変動率 年間 -1.5% 半年間

円/㎡

%

### **数宁预体主(亚成20年地体理本)**

提出

),, HO	1X 24 X 1 O			<b></b> 远上	计测量	i (·	十八八	. <del>9 —</del> .	吧叫	河宜)	1					年7月6日 県) -4	提 宅地
	基準地番号		提出先	所	属分科会	名	業者名	3 佐伯	白不動産	鑑定事	務所						
篠山	(県) -4		兵庫県		第 5		氏名	不動	力産鑑定	士	佐伯	志朗					E
鑑定	評価額				4, 07	70,00	0円	1 m³ ≝	たりの	価格						19, 300	)円/m
1 基	本的事項																
(1) 征	i格時点	平成29	年 7月 1日	(	(4) 鑑定評	価日		平成29	年7月5	日	(6) 路	[平成2 路線価]				1	<u>円/ı</u> .1 倍
(2) 事	<b>E</b> 地調査日	平成29	年7月3日	(	(5)価格の	種類		正常価	格		線価		率種5			1	
(3) 錯	<b>註定評価の条件</b>	更地と	しての鑑定評	価													
	定評価額の決定											O.1.44					10 4.45
	①所在及び地番並 「住居表示」等	びに降	山市古市字南	月側79番	ř							②地積 (㎡)	(	21	) (9)	法令上の	)規制等
基準地(	3形状	④敷地 況	の利用の現	⑤周辺の 況	土地の利	用の	状 6排	 妾面道	路の状況	処耳	共給 里施 犬況	8 主要な 接近の		施設と	(70	都) ), 200)	
:	1:2.5	住宅 LS2		中規模- 並ぶ既成	般住宅等 住宅地域	が建	ち北西	西4.5m	 市道	水泊	_	J R 古市 150m				その他) 砂災害警	戒区域
(2)		東	30 m、西	30 <b>m、</b> 南	<b>5</b> 0	m、i	上 6	0 m (2	標準的	使用	戸建住:	宅地					
近	3標準的画地の形 3.	│ 彡状等	間口約		 m、 奥行	· 約	1 2	0.0 m	、 規模	·····································	2	 00 <b>㎡</b> 程度	₹、	形状	ほぼ	整形	
1-1-		特記	特にない			街	4. 5	m市道	Í	交通		市駅東ス		;	去令	(都)	
		事項				路	 			施設	150m			ŧ		70, 200) :砂災害警	<b>峰</b> 戒区域
(	5 地域要因の将 来予測	戸建住	主宅を主とし	た旧来かり	うの地域で	で、4	: 今後もほ	ほぼ現れ	兄が維持	- 持されて	こいくもの	のと予測	する	0	<u>        i                            </u>		
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地							(4) 対	象基準均 個別的要	なし					
	監定評価の手法の 適用	取引事	例比較法	比準価	格		19	, 300 P	]/m²	因		Z					
	3/11	収益還	元法	収益価	格		/	P	]/m²								
		原価法	ŧ	積算価	格		/	P	∃∕m <sup>*</sup>								
		開発法	ŧ	開発法よる価値			/	F	∃∕m <sup>°</sup>								
(6) 市	場の特性	心は同	給圏は概ね額 一需給圏内の の中心価格帯	居住者で	、転入者	はほ	とんど	無い。	従来よ								
村	ぱ算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	は試算	件の存在はほせず、比準価値額を上記の	格につい	て代表標					, ,							
(8) 公示価 に	① ■ 代表標価格 標準地番号 篠山 -4		□標準地		②時点 修正	3	標準化補正	④地 <sup>3</sup> 因( 較	或要 の比	適個別的 要因の 比較	の規	某基準地 見準価格 円/㎡)	内訳	標準化補品	0.	<b>H</b>	<b>植</b> −5. <b>着</b> −5.
格しをた	公示価格	17	7, 400 <b>円/㎡</b>		[ 99.4 100	<u> </u>	100 100.0]	10 [ 9	0 [0.3]	100.0	0]	19, 200		正 <sup>画地</sup> 行政 その他	0.	0 その他	
(9) 指定基 シ	① 指定基準	地番号			②時点 修正	(3	標準化 補正	④地 <sup>1</sup> 因( 較	或要 の比	適個別的 要因の 比較	の比	象基準地 比準価格 円/㎡)	为訳	標準化補品		地域要因 行政	<u>1</u>
準検地討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡		100	] [	100		0 [	100	]			正 <sup>画地</sup> 行政 その他		その他	
(10) 年標準価格等	の 検 ①-2基準地が 一地点)であ □代表標準	引新規 面格 が共通地 る場合の 地	19,6 !点(代表標準	00円/㎡ 地等と同	③価格形成要因6	· · · · ·	更 因	の進中心映し	展など/ 市街地/ て弱含/	は依然。から離れなである	として続 れた住宅 る。	改善の判 いており 地域で、	)、地	域によ	こって違	いが見ら	られる。
前か	標準地番号	<del>}</del>			の	[1	<b>固別的</b>	個別	打要因り	こ変動り	はない。						

[個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

②変動率 年間 -1.1 % 半年間

%

# 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 6日 提出

																篠山	(県)	-	<b>-</b> 5	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属统	分科会名	業	者名	株式:	会社扇屋	プラン	ノニン	グ					
	î	篠山(県)		<b>-</b> 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, 73	80,000	円 1	m³当	たりσ	)価格						9	9, 200	円/㎡
1	基本的	的事項																		
(1)	価格明	寺点	$\Psi$	成 29年	7月 1日	(4)	鑑定評	価日		平成	戈 29 <sup>左</sup>	F 7月 3	日 (	(6) [路	平成 29	年 1月	]			円/mឺ
(2)	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 30日	(5)	価格の	)種類		正常值	西格			線量	各線価又 倍率積				1. 1	倍
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地と	こしての	濫定評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基	-	在及び地番5 住居表示」等		篠山市組	工所字符	簽部 1 △	43番2	2					0	②地積 (㎡)	i (	514	)	9法	令上の	規制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の		5)周辺( 伏況	の土地の	の利用の	6接面	面道路	の状況	兄 ⑦供 処理 設状	施	_	な交通が	——— 拖設との	D		(都 (60, 2	
		1.2:1	住宅 W 1			農家住宅	老が点在 客地域	ェナる	西7mī 背面词			水道下水	J	R篠 1.7km					の他) 少災害警	擎戒区域
(2)	①範	囲	東	30 m、置		m、南	2	0 m、爿	t 1:	20 <b>m</b>	2標	標準的使用	用 戸	建住的	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の語	杉状等	間口系		5.0 <b>m</b>	、 奥	行約		.0 m	۱, ;	規模		500	㎡程度	、形	状パ	まぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	ν <sub>°</sub>			街	7 m市道	Ī		~		≨山口 14.7k			令		部) (60, 災害警	200)    戒区域
			事項	1 1 1 1				路				施設				規	制			
		域要因の 来予測		の変動要  面、弱含。						国道律	皆後の	旧来の自	三宅地	域とし	~て現状	を維持、	する	ものと	見込む	まれ、地
(3) 最	ますが	使用の判定	戸建住年	2+141								(4) 対象	<b>東</b> 其進	thの	二方路					0.0
		価の手法		」 例比較法	H 淮	価格			0.20	00 円	l/m²		的要	_						
0	適用		収益還			価格			9, 2		∕ '''  ∕ mื	-								
			原価法			価格					/   ∕ m²									
			開発法				る価格				  ∕m²									
(6) 市	場の	特性	域内に対ってきて	批縁性を	もつ者に 地価は弱	ほぼ限 含み基	:られ、 調を続	地元需要けている	要で完結 る。取引	こしてい	いる。	来色の濃 最近は少 帯は、取	/子高	齢化の	り進展等	を背景	に宅	地需要	をが一ほ	ひと 先細
1	検証 呼価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	自用の	の戸建住:	老関連の 定が困難	取引がである	支配的ため、	な宅地報 収益価料	密度の低 各は試算	しなり	o L	であり、 たがって 価額を上	7、標	進地及	び指定	基準地	する特との材	需要が 検討る	泛しいと	いことか え、主に
(8) 公示価格を	見 価 格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 篠	■標準地	僧	京点	③標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個5 要[ 比	因の		基準地 集価格 /㎡)		淮	街路 交通 環境	0. (	安	街路 交通 環境	<u>+1.</u> (
格 t	=	公示価格	11,000	円/㎡		9.6	100	_	100 119. 2	[ 10			9, 19	0	正	画地 行政 の他	0. ( 0. (	0	行政 その(f	
(9) ① 指定基準 指 か 定 ら		<b>地番号</b> 丹波(県)	) – 8	儈	京	3標準 補正	.   .	地域要 因の比 較	⑤個5 要[ 比	因の		基準地 集価格 / ㎡)		標準化	50 街路 交通 環境		0 地 0 要	街路 交通 環境	± +5.(	
基準 地 記	指か 記を表 基 準検 前年指定			価格 円/㎡		8. 4 ] 100	100 [ 100	) _	100 136. 5	[ 10	00 ]	(1)	9, 23		正	<sup>塊現</sup> 画地 行政 の他	0. (	0	行政その他	女 0.0
(10) 対象基	F原生	①-1対象基準 ■継続 前年標準価で ①-2基準地が 点)であるも	□新規 格 が共通地	9,3 点(代表	300 円/r 標準地等		3 価格形	) 変	般的要因]	垣に	或では は停滞 駅か	ら遠い国	能化の:	進展や後の年	きが懸念 や居住者 と地密度	されるの転出	中で、等が活	、特に深刻で	ご、不動 ご、宅地	助産市場 也需要は
対象基準地の前	を 検討 ないこう かいこう かいしゅう かいしゅう	点)である」 一代表標準 標準地番号 公示価権	<b>೬地</b>	討 ☑標準地		- ∃∕m³	-地 格形成要因の	況[個]	別的要因	₫]	地価	推移し、 i水準が低 不足が溶	らいた	め取引	川総額は	低額に	収まえ	るが、	それに	こも増し

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) **-**6 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	P.	<b>斤属</b> :	分科会	€名	業和	者名	有限	会社	淡路絲	総合鑑	定					
	í	篠山(県)		-6	兵屆	車県	兵	庫第	55分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	三	﨑	正義				印
鑑定	E評価	額						4, 81	10, 00	0 円	1	m <sup>3</sup> 当	たりの	の価格	Į.						23, 700	円/㎡
1	基本的	的事項																				
(1)	価格	寺点	<u> 1</u>	区成 29年	- 7月 1	日	(4) 鑑	定評	平価日			平原	戈 294	年 7月	14日	(6) 路		P成 29年	· · ·		20,000	
(2)	実地詞	周査日	平	成 29年	6月 26	日	(5) 個	格σ	)種類			正常信	西格			路線価	岭	線価又は倍 倍率種別	<del>学</del>			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												10 1 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地		在及び地番』 住居表示」等		篠山市信	主吉台 8	39番	4									②地 (m		203	3 )	9%	き令上の き	見制等
地	3形	<b>;</b> 状	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況	辺の土	:地(	の利用	9の ⑥	接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設の状況	との	(2	(都) 1 ( (50, 10	
		1:1.2	住宅 LS2			区画の中	整然と 規模信	こした	た高台 地域	产	î7m†	道			水道 ガス 下水	J R <sup>2</sup> 1. 5ki		1口			_ ♥୬1년)	
(2)	①範	囲	東	30 m. Z	<b>5</b> 6	60 m.	南	4	l5 m,	北	13	30 m	24	票準的	使用	戸建	主宅	地		-		
近機	3標	準的画地の刑	沙状等	間口:	約	13.0	m,	奥	行 糸	约	16.	0 m	١,	規模		2	10	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	!域的特性	特記	特にな	:11				街	基準 7 m	方位 市道			交通		R篠山 国 1.5		沢	法令	(都)	1 低専(	50, 100)
			事項						路					施設					規制			
		!域要因の !来予測	当該地域		画整然	とした	高台	の中	規模值	主宅地	域で	、今往	<b>後も</b> 現	見状の	まま推	移する	3 t	のと思われ	る。均	也価は	、下落傾	向にあ
(3) #	是有效	使用の判定	戸建住生	宅地											対象基	. –	D	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<b>š</b>			2	3, 70	00 F	]/m²		個別的	要因						
	の適用	ı	収益還	元法	収	益価格	Š				/	F.	]/mੈ									
			原価法			算価格					/	F.	]/mੈ									
			開発法				よる				_		]/m²									
(6) ī	市場の	特性	を占める	る。駅か る。土地	らやや	距離の	)あるi	高台	の住き	<b>宅地域</b>	で住	環境ス	が劣り	)、地	域経済	の低況	米、:	山市及びそ 都心回帰化 , 300万	′傾向す	あり	、需要は	弱いと
	• 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	住宅用にお	こ開発さ	れた住、収益	宅地で価格に	であり、 k試算・	、賃せず	貸市場	易も形 準地及	成さ	れては定基準	おらす 集地と	"経済	的に賃	貸事業	能が	目的の取引 成り立つ地 実の市場性	1域でに	はない	ため、本	件鑑定
(8)		① 【代表標		■標準地		時点		標準		4)地填		5個.			<b>才象基準</b>		7)	標街路	<b>\$</b> 0	). 0 地	街路	<b>-5.</b> C
公元	見価性格	標準地番号	篠	ய –	2	修正		補正	Ξ	因 <i>0</i> 較	比	要比	因の	0.	D規準価 (円/r	110	内訳	標 街路 交通 環境		). 0 域 要 ). 0 医	交通 環境	
個格した	規格とした	0 = 1 <del>11</del> + 1	11宋	——			,	100			^	_			(11)			正画地	-	). 0	行政	
	_	公示価格	33, 600	円/m	.   -	99. 4	[	100		10			00 ]		23,	700		行政 その他		). 0 ). 0	その他	0.0
(9) 指 <i>1</i>	<b>5</b> \	① 指定基準	地番号		2	時点 修正	_	標準 補正		<ul><li>4地域</li><li>因の</li></ul>		⑤個. 垂	別的 因の		d象基準 D比準個		7	標 街路		).0 地		
指定基準地	ה ה	徇	繁山 (県	) -	7	沙山		邢皿	-	較	ᄔ	比			(円/r		内訳	補環境		). 0 域 要 ). 0 因	環境	
準地	矣 討	前年指定基	進地の	価格	Г	98. 9	1	100	)	10	0	Γ 10	00 ]					正画地		0. 0	行政	
			17, 500		_   -	100	] [	100		[ 72.			00		23,	800		行政 その他		). 0 ). 0	その他	0.0
		①-1対象基準継続	集地の検 新規		1				[-	一般的	要因		也域紹 † 在	を済に	回復感口は減	がなく 小個i	Siz	不動産市況あり、高齢	も低送	上して ↑ ト 显	いる。篠	山市で
(10) 対象基準地の前	丰票集団を	前年標準価格 ①-2基準地 点)である場	格 が共通地 場合の検	24, 点(代表 討	700 円/ 長標準地		司一地	形成	変動[	地域要	因]	±	也域要	要因に	格別の	変動に	はな	い。駅から 対する需要	やや腐	催れた		
心の前が	等か	一代表標準標準地番号 公示価格		標準地	5	円/r	- ท์	要因の	] <sub>[.</sub>	個別的	要因	1] 1	固別的	为要因	に変動	はない	١,					
		②変動率	年間	-4. 0 <b>%</b>	半年間	1	%															

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) - 7 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	Ē.	「属分科	会名	業者	者名	地域	分析	研究所							
	í	篠山(県)		<b>-</b> 7	兵庫	車県	兵	庫第5分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	井上	基					印
鑑力	E評価	額						6, 210, 00	00 円	] 1	m³当	たりの	の価格	<b>各</b>					1	7, 300	円/mឺ
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格	寺点	<u> </u>	区成 29年	- 7月 1	日	(4) 鑑	定評価日	3		平历	艾 29年	军 7月	月 3日		平成 2 <b>各線価</b> 3		· · ·		1. 1	円/m <sup>*</sup> 供
(2)	実地語	凋査日	平	成 29年	6月 28	3日	(5) 個	i格の種类	頁		正常伯	西格			価	倍率				1.1	Н
(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																			
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		篠山市。	未間南与	中東石村	橋 5 5	9番3							②地積 (m <sup>i</sup> )	į (	359	)	9法	令上の持	見制等
地	<b>③形</b>	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		を で で 状況		との	(7	(都) (60, 20 の他)	
		1:1.2	住宅 W 2					)中に農地 名住宅地	HE	北5. 2m	n市道	-		水道 下水	JR篠 1.5km	ЩΠ				v 2 (匹 <i>)</i>	
(2)	①範	囲	東	90 m、	西 (	90 m.	南	25 <b>m</b>	、北	5	60 m	<b>2</b> 4	票準的	勺使用	戸建住:	宅地					
近隣	3標	<b>準的画地の</b> 那	杉状等	間口	約	17. 5	m,	奥行	約	20.	0 m	١,	規模	I	350	m程度	隻、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:V)			街	5	. 2 m	市道		交通		R篠山口 町 1.5km			法令	(礼	形) (60, 2	200)
			事項					路					施設					規制			
		2域要因の 子来予測	当該地場また、対	域は、成 地価水準	熟した は、微	既成住 減傾向	主宅地	域で、地 移するも	域要  のと	因に大 予測す	きな§ る。	変動に	はなく	、今後	も現在の	の居住野	環境を	・維持す	-3も0	つと予測	ける。
(3) 量	l 是有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	<b></b> 比	準価格	<u>\$</u>			17, 30	00 F	]/m²		個別的	要因						
0	の適用	i	収益還	元法	収	益価格	<u>\$</u>			/	F	]/mឺ									
			原価法		積	算価格	\$			/	F	]/m²									
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	F	]∕m²									
(6) ī	市場の	特性	縁関係	給圏は、 者がるないない り様ななな	。当該 る。ま	地域のた。需	周辺は要は	には大規 やや弱含	模住?	宅団地	も見り	られる	が、	集落地	域的な色	色彩が湯	農く、	変化が	少ない	、成熟し	た住宅
1	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	適用を関	域は、農 断念した 定した。	。した	がって	7、本	件におい	いては、	、取引	市場は	こおり	ヽてよ	:り実証	的な比	準価格を	を採用	して、	鑑定記	平価額を	・上記の
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 篠	標準地	地 ②	時 点修 正		標準化補正		也域要 図の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 の規準値 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	0.	0 地域要因	街路 交通 環境	0.0
格で	וייר	公示価格	17, 400	円/m	_   -	99. 4 100	_] [	100 100 ]		100		00 ]		17,	300	正	画地 行政 その他	0.	0 0 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	Q 0.00	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	_	標準化補正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/r	格内		街路 交通 環境	i	地域要因	街路 交通 環境	
準地	<b>倹</b> 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	์ [	100	_] [	100	[	100	[	00				正	画地 行政 その他	:		行政 その他	
(10) 名材を通りの前	<b>手票集</b> あ各等	①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは ■代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検	見 17, 2点(代表		も等と[	司 <b>一</b> 地 - 4	③ 価 変		:的要因 :要因]	⊈	る。今 集落地	・後は 地域的	t全般的 ]な色彩	は下落な地価重が濃い場所が見る	動向に明 既成住宅	月るさ	も期待	きされる	5.	
前力	יי	公示価格			17, 400	円/r	_	<u>の</u>	[個別	的要因	1] 1	固別的	更医	に変動	はない。						

②変動率 年間 -1.0 **%** 半年間

%

# 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 6日 提出

																	篠	山(県	<del>(</del> )	_	8	宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分	科会名	業	者名	有限	会社	旭不	動産鑑賞	定所						
	í	篠山(県)		<b>-</b> 8	兵庫	車県	兵區	車第5	分科会	<b>迁</b>	名	不重	加産鑑:	定士	若相	彡	和宏					印
鑑定	評価	額					6	, 790	,000 I	円 1	m <sup>°</sup> 当	たりの	の価格	i						20,	400	円/㎡
1 :	基本的	的事項																				
(1)	西格田	寺点	華	成 29年	7月 1	. 日 (	(4) 鑑足	定評値	五日		平月	戊 29	年 7月	5日	(6) 路	[平)	成 29年	1月]				円/mឺ
(2)	実地記	周査日	並	成 29年	7月 2	2日 (	(5) 価村	各の科	重類		正常	西格			線価		を 価又は 倍率種別				1. 1	倍
(3)	濫定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等		篠山市与	?田町下	下立杭字	三森ノ:	坪3:	21番	• 3 2 3	2 番合	併2			②地 <sup>5</sup> (㎡)		33	3 )	_	法令	き上の:	規制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の	利用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施			交通施設 状況	との			(都) (70, 20	
													Ī	没状況						(その	)他)	
		1:1	住宅 W2			県道浴場と一ち並ぶ	一般住	宅等:	焼窯 が建	南東1 北東伽	0.5m 則道	<b>県道、</b>		水道 下水	J R木 4.7km					( C v,	· 16.7	
												1										
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	60 m、₫		70 m、i	南	80	m、北	1	10 <b>m</b>		標準的	使用	戸建住							
近隣地域	3標	準的画地の肝	<b>杉状等</b>	間口:		15.0 r	m,	奥行	約		0.0 m	· ·	規模		30	0 <b>m</b>	<b>記程度、</b>	形状	ほぼ	,		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:(/)				街	10.5	) m県:	迫	交通	北	R 相野原 西 4.7k			法令		(都	) (70,	200)
			事項						路				施設	i !				規制				
		!域要因の !来予測	当該地域経済の	或は、立 の低迷等	杭焼の により	窯場も 、弱含	多く見 みで推	しられ 住移す	るが、 るもσ	集落的 )と予測	性格を	が強く	、今	後も現	状のま	ま推	移するも	らのとき	予測	する。	。地征	話は、地
(3) 最	有が	使用の判定	戸建住年	さままた こうしょう									(4)	社象技	準地の	角	角地					0.0
		価の手法	,	」。 例比較法	LL.	準価格				20. 4	00 F	1 / m²		個別的								
	適用		収益還			华仙哈 益価格				20, 4		] / m <sup>1</sup>										
			原価法	ль,д		垂画作 算価格						]∕ m <sup>°</sup>										
			開発法			発法に	上る価	版格				<u>¹∕ '''</u> ∃∕ må										
(6) 市場の特性			同一需約の需要をは無く、	皆も見ら. 都心部	主に篠 れるが への人	山市及、大半、口流出	び周辺 び周辺 は、地 や少子	二 2市町 地元に で高齢	上地縁性 化の景	する既 を有す 響もあ	成の 成の る者 り、	農家集で占め	上落地 りられ は依然	る。 として	家住宅	が多であ	まで著名ない既成信	主宅地域 圏内に	或で、 こおり	新	規の住	字開発
/7\ =-	₽ <i>⁄</i>																難な状況			1281	TT: ##	: + <i>7 +</i>
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	取命り め、収益 討を踏る	益還元法	の適用	は断念	した。	当該	を地域に	は、自己	利用	目的の	)取引	が中心	である	こと	で需要を想 こから、根 さした。	思定する	ることを	とか! 指定:	凶難( 基準地	との検
(8)		① □代表標	  準地	標準比	也 ②	時 点	(3)格	票準化	Ł (4)	地域要	5個	別的	<b>⑥</b> 対	象基達	集地 _	人	票 街路	各 (	0.0	地	街路	§ 0.0
公为	見 価 ೬ 格	標準地番号			_	修正		甫正	_	因の比	_	因の	σ	規準値	描格   [	70 村民 1	ž · 交i	<u>A</u> (	0.0	域 要 因	交通	0.0
価格を	: "		丹	波 -	1					較	比	較		(円/	m) 🖡	尺有	東京 日本			因	環境	
公規権格 価格を を な示価格		公示価格	20, 800	円/mi	.   -	99. 1	-   _	100	_ _] [_	100 102. 0		00 ]		20,	200		ロック 行政 その作	女 (	0. 0		行政その他	
(9) ① 指定基準		地番号		2	時 点	3村	票準化	Ł (4)±	也域要	5個	別的		象基2	集地 _	人			0.0		街路	<b>š</b> −2. (	
指定基準地前年指定		丹	波 - 8		修正	袝	甫正		因の比 竣	要 比	因の 較	σ	)比準( (円 <i>/</i>	.   [	尺 裄	基 交通 上 環境		0.0	域 要 因	交通 環境	_	
準 検 地 討 前年指定		前年指定基	基準地の( 12,800		.   -	98. 4 100	-   _	100 100	_] [	100 62. 0		00 ]		20,	300	ם	- 画 <sup>±</sup> 行政 その作	女 (	0. 0		行政 その他	
		①-1対象基準	隼地の検	討					[—#	段的要因							ているだ	ば、個丿	人消			
(10) 対 年 象 標	こ らの	■継続 前年標準価		20, 6	600円/		1 1,6	③	変	- h - Tr - co - 3							いては、					
対象基準地の前	検討	①-2基準地点)である <sup>1</sup> 一代表標準	易合の検			等と同	」一地	格形成要因の	動 [地 <sup>‡</sup> 状 況	或要因]							·部からの fは弱含み					景を喚
前が	<del>أ</del> ١	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	2	図の	[個5	別的要因	国] {	固別的	的要因	に特に	変動は	ない	<b>)</b>					

②変動率 年間 -1.4% 半年間

### 鑑定評価書(平成29年地価調査)

平成29年7月6日提出篠山(県) -9**宅地-1** 

		基準地番号		提出先	所	f属分科会名	<b>i</b>	業者名	佐伯不動	動産鑑	定事	務所							
篠山	」(県	;) -9		兵庫県		第5		氏名	不動産銀	監定士	:	佐伯	志朗						印
鑑定	E評価	i額				1, 350	0,000	円	1 m <sup>3</sup> 当たり	りの価	i格							7, 200	円/㎡
		<b>り事項</b>							<del></del>			(0)	1						
(1)	価格	<b>诗点</b>	平成29年	7月 1日		(4)鑑定評値	曲日	7	平成29年7	月5日		(6) 路	[平成 路線価			_		1.	円/n 1 倍
(2)	実地	調査日	平成29年	7月3日		(5)価格の私	重類	Ī	正常価格			線価	倍	率種	別				
(3)	鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評値	西														
(1)	①所	評価額の決定 在及び地番並 住居表示」等	びに篠山		通坪4	62番4							②地積 (㎡)	(		188		令上の	規制等
基準地	③形	· 状	④敷地の 況	利用の現	5周辺( 況	の土地の利用	用の状	6 持	要面道路の	状況	⑦供 処理 設状	施	®主要な 接近の			との	(都 (60,		
	3:1		住宅 W2			宅が見られ <sup>え</sup> 生宅地域	る古く	南東	更4m市道		水道下水		JR丹波 10km	₹大□	Ц			の他) 災害警	找区域
(2)	①範		東 50	) m、西	50 <b>m</b> ,	<b>南</b> 30 m	n、北	30	0 m ②標 <sup>2</sup>	隼的使	用	戸建住	宅地						
近隣	3標	準的画地の形	/状等	間口約	14.0	m、 奥行	約	14	4.0 m,	規模		6	200 <b>㎡程</b> 原	隻、	形	状し	ほぼ整	形	
地域	④地	域的特性	特記特	Fにない			街 4路	1 m市	道		交通 布設	JR	丹波大山	駅北	東方	法令 規制	(60	ß) , 200) 炒災害警	戒区域
		域要因の将  予測	農家住宅	它を主とした	戸建住	宅地域であ	り、4	今後も	ほぼ現況	が維持	すされ	ていく	ものと予	測	<b>する。</b>		<u> </u>		
(3) 晶	最有效	め使用の判定	戸建住宅	E地						(		象基準:							
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事例	比較法	比準価	插格		7,	, 200 円/r	n	因	固別的:	安						
	辿用		収益還元	法	収益価	插格		/	円/r	ni									
			原価法		積算低	插格		/	円/r	n <sup>†</sup>									
			開発法		開発法よる価	*		/	円/۱	'n									
(6) 市	市場 <i>0</i>	)特性	の中心は	圏は概ね篠月 同一需給圏内 要の中心価格	内の居住	主者で、転ん	入者は	ほとん	んど無い。	従来									
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	は試算せ	の存在はほず、比準価様 、鑑定評価様	各につい	ハて標準地別	及び指	定基注	とした取引 準地を規準	はほ!  とし;	ぼ皆無た価格	乗で、E 各とのは	自用目的 匀衡、及	の取び単	引が 価と	中心で総額に	である† こついつ	こめ収益 で妥当性	価格の検
(8) 対準とした	見価 善格	① □ 代表標標準地番号 篠山 -2		標準地		②時点 修正	③標 補	標準化 前正	④地域要 因の比 較	要 比	間別的 更因の 比較	の <del>j</del>	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦ 内 訳	化排	か 涌	0.0	地域要因路通境政	+3. ( +2. ( +45. (
をた	=	公示価格	11 (	000 <b>円/㎡</b>		[ 99.6] 100	_	00 00. 0 ]	100 Γ 152. 3	-	100. 0]	]	7, 19	0	エ その	テ政 D他	0.0	その他	0.0
(9)		① 指定基準地		700   12 III		②時点 修正	3標	準化	4. 地域要	5個	別的		象基準地		-	-	0.0	地 街路	+2.0
指定な	·	丹波(県)	-8			修正	補	龍正	対の比較	发 比	更因の 比較		比準価格 円/㎡)	7内訳	準化補 調	交通 環境	0. 0 0. 0	域 交通 環境	+10. ( +56. (
基準地記	<b>全</b>	 前年指定基	準地の価	 格		[ 98.4	] 10	00	100	[ ]	100.0				正『	画地 亍政	0. 0 0. 0	因 行政 その他	0. (
地市	ነ			800 円/m²		100	_ _	00.0	[ 175.0	] -	100	-	7, 20	0		D他	0.0	( 11	
(10) 年標準価格等が	<b>ドの検討</b>	①-1対象基基 ■ 継続 □ 前年標準価 ①-2基準地が 一地代表標準 標準地が会議。	新規 6格 が共通地点 る場合のは 地 □標	7, 300 i (代表標準均 検討	)円/m 也等と同	形成要因の	要地更	般的因 域因 的因	地方圏に の進展な 市街地か 影響もあ 個別的要	どは信 らかか り弱さ	依然と なり離 含み。	して紛れた集	売いてお	り、:	地域に	こよっ	て違い	が見ら	れる。

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) 5-1 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	有限:	会社 力	但不重	力産鑑	定列	f				
	í	篠山(県)	5	5-1	兵庫	<b></b>	兵庫	軍第5分	科会	氏	名	不動	産鑑定	士	若	杉	和宏				印
鑑	定評価	額					9,	320, 0	00 円	1	m³当:	たりの	価格							16, 600	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格明	侍点	<del>ग</del>	龙成 29年	5 7月 1	日 (	4) 鑑定	₽評価 F	3		平原	戊 29 <sup>左</sup>	F 7月	5日	(6) 路		Z成 29年	· · ·		38, 000	
(2)	実地記	調査日	$\overline{\Psi}$	成 29年	- 7月 2	日 (	5) 価格	各の種类	頁		正常值	西格			路線価	)	線価又は倍  倍率種別	<del>学</del>			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	<u></u> 西											10 1 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地	_	f在及び地番st 「住居表示」等		篠山市二	二階町 5	0番									②地 (m		200	)	9%	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	也の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	_		な交通施設 D状況	との	(2	(都) (70, 20	
		1:4	店舗兼fW2	住宅		土産店の多い	F、小売 で商業は	売店舗 <sup>・</sup> 地域	等	南7.2	m市道		水ガガ	ス	J Rá 4. 8km		ΙП			. V⊅[IE]	
(2)	①範	囲	東	40 m、	<b>5</b> 3	5 m 、 [	有	30 m	、北	4	40 m	2標	票準的包	き 用	低層原	占舗	・住宅併月	地			
近隣	3標	<b>標準的画地の</b> 刑	<b>沙状等</b>	間口:	約	7.0 r	n,	奥行	約	30	0.0 m	n. 5	規模	-	20	00	m²程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	<b>④</b> 地	<b>边域的特性</b>	特記	特にな	:11			街	7.	2 m	n市道		交通		· 篠山 〔 4.8		7	法令	(	都) (70,	200)
			事項					路					施設	164	<b>4.</b> 0	KIII		規制			
		地域要因の 日本予測	当該地域商業性の	- 域は、観 の低下が	光客も、進んで、	見られる おり、b	る旧市	街地の当面の	既成的間、引	商業地 弱含み	域で指	あるが 多する	、周辺ものと	地域	におり	ける	大型店舗進	出によ	こる顧	客離れ等	により、
(3)	最有效	使用の判定	低層店舗	浦・住宅	併用地										準地σ	)	ない				
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格				47, 60	00 F	]/mੈ	値	別的	要因						
	♥ プルログス	1	収益還	元法	収	益価格				27, 90	00 F	]/mឺ									
			原価法			算価格				/		]/m <sup>*</sup>									
(0)	<b>+</b> 18 6	4+14	開発法	A lizzl v 2		発法に			//.mt			]/m²			- m	I/s Ludes a		. 1.1.1.4	- fefe luit		エーナ
(6)	市場の	)特性	は地元第舗等への	業者が中 り顧客流	心であ 出も見	り、広 <sup>坂</sup> られ、言	或的な 需要は	流入は低迷し	見られ、地位	ιない ≣は、	。古 下落	くから 基調が	の中心継続し	商業:	地域で る。 尚	であ.	市町の商業 るが、都心 圏内におり 困難な状況	部への	)人口  件数	流出や路	線型店
	<ul><li>検証評価額</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	まり見ら	うれない	ため、「	商業用達	金とし	ての賃	貸市場	易は未	:成熟~	である	。従っ	て、	標準地	也及	業者は少な び指定基準 定評価額を	地との	)検討	を踏まえ	たうえ.
(8)	理由	① □代表標	進地	■標準地	也②	時 点	③輝	 摩準化	(4)th	域要	⑤個.	別的	⑥対象	東基準	抽		標 街路	<b>ኝ</b> በ	. 0 地		<b>}</b> +7.0
公示価値	規 価格とした	標準地番号		<del></del> 山 5-		修 正		ÎE	_	の比	_	因の	の規	見準値 円/n	i格 (	力内訳	準 交通 環境	<b>新</b> 0	. 0 域要 . 0 因	交通環境	6 0.0 6 -40.0
恰を	た		30, 200	円/m	.   -	98.9		100		00 4. 2 ]		00 ]		46,	500		止 画 <sup>対</sup> 行政 その他	<b>t</b> 0	. 0	行政 その他	
(9) 指	Δ١	① 指定基準	地番号			時点		準化	4)地址		5個.		⑥対象 のH	東基準 上準価	地 i格	<b>⑦</b>	標街路		. 0 地	街路	
指定基準地	からの		丹	波 5-		修正	桶	匪	較	の比	安 比	因の 較		5 — ¡ <u>ш</u> 円 ∕ n		内訳	標 街路 準 交 選 環境		. 0 域 要 . 0 因	交通 環境	
準地	検 討	前年指定基	集進地の(	価格	Г	98.6	1 1	100	1	00	Γ 10	00 ]					正画均		. 0	行政	
			29, 200		.   -	100	·	100 ]		2.3		00		46,	200		行政 その他		. 0	その他	0.0
(10	,	①−1対象基準継続	隼地の検 ──新規				·		[一般	的要因							しているか				
(10 対象基準地	) 年標準価格等からの検討	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	格 が共通地 場合の検 <u></u>	47, 点 (代表				③ 価格形成要	[地域]	要因]	看	鼰光客	い訪れ	る既	成商業	<b></b> と地:	域であるか り地価は弱	5、地垣	龙要因	に特別な	変動は
の前	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 9 <b>%</b>	半年間	_ 円∕㎡ I	%	要因の	[個別的	的要因	<b>⊡</b> ] 1	固別的	要因に	.特に	変動に	はない	v.				

②変動率 年間 -2.1% 半年間

%

# 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) 5-2 **宅地-1** 

		基準地番	<del>号</del>		提出	出先	所属	分科会	会名	業	者名	有限	会社	淡路絲	総合鑑:	定	124	еш (л	<del>()</del>		<u> </u>
	í	篠山(県)		5-2	兵庫	車県	兵庫第	第5分	·科会	E	氏名	不動	)産鑑	定士	三曲	竒 :	正義				印
鑑定	評価	額					19, 1	100,00	00 F	3	1 ㎡当	たりの	の価格	•					4	17,000	円/㎡
		的事項													(6)					20.000	III / m²
(1)	価格明	寺点	-	平成 29年	7月 1	. 日	(4)鑑定	評価日	1		平	成 294	年 7月	4日	(6) 路 線		成 29年 <b>泉価又は</b> (			38,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	4	成 29年	6月 26	6日	(5)価格	の種類	Į		正常	価格			備		倍率種別				
		評価の条件		としての	鑑定評	価															
		評価額の決定			Ltrd =	<del></del>	T T T .								@ Uh:	1±	1.0	-	@ \d	- ^   _	±= #+1 ##
(1) 基準 地		f在及び地番s f住居表示」等		篠山市四	K新子·B	き數 ノド	半7番1								②地 (㎡		(	)7		令上の	規制寺
地	③形	状	④敷地	めの利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土地	の利用	用の	⑥接	面道路	ろの状 ジャック	Ą	⑦供給 処理施 设状況	_		交通施設 )状況	との	(2	(都 (60, 2 一の他)	
		1:1.2	店舗兼 S 2	住宅		、事	施設、飲 業所等が 象商業地	建ち』	浦	南11.	5m県	道		水道 下水	J R和 1.4km		П			- Vノ和語)	
(2)	①範	囲	東	160 m、	<b>5</b> 5	55 <b>m、</b>	南	35 <b>m</b> .	、北		25 <b>m</b>	<b>2</b> t	票準的	使用	店舗兼	<b>東住</b>	宅地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口	約	18.0	m、 ឭ	2行	約	2:	2.0 r	n,	規模		40	0 r	n²程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	1.	5 m県	:道	交通		R篠山 東 1.4l		Į	法令	(	都) (60,	200)
			事項					路	 				施設	,,0,				規制			
		は要因の 注来予測		!  域は、県  向にある			、事務所	折等が	<u></u> 見ら;	れる路	各線商	業地域	<b>まで、</b>	今後も	現状の	まる	ま推移する	るもの。	! と思わ	れる。♯	也価は、
(3)	是有效	使用の判定	店舗兼	住宅地										対象基	. –	,	ない				
	に 注定評 の 適用	価の手法	取引事	<b>I</b> 例比較法	比	準価格	•			47, 9	900 F	¶∕m²	1	個別的	要因						
0.	ノ心ハ	1	収益還		収	益価格	•			25, 7	'00 F	¶∕mื									
			原価法			算価格						¶∕m <sup>*</sup>	_								
(6) ∄	提の	)	開発法	: :給圏は、	1 200		よる価格		HT (D)	圏城):		リノ㎡ ス商業		<b>仕</b> 商涅	左±h <i>a</i>	) +#h +i	ポ 季更	生/十 /	中国分	関する》	/治刑小
(6) 11		1912	ービス	施設事業、需要は	者及び	同一需	給圏内は	こ地縁	性を	もつ事	<b>『業者</b>	等であ	53.	繁菙性	のやや	劣	る路線商業	業地域~	で地域	経済にす	、回復感
· 部 理	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	での取とし、	域は、収 引価格を 店舗兼共 通り決定	重視し 同住宅	ている	ことから	方、本	件鑑:	定評値	<b>新にお</b>	いては	t、現	実の市	場性を	反	央する事件	列よりコ	求めた	比準価権	各を標準
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号		■標準± 繁山 5-		)時 点 修 正	③標 <sup>2</sup> 補〕		_	地域要 図の比 交	要	別的 (因の :較	0	け象基準 ○規準値 (円/r	格 [	力力识	標 街道 準 交流 イ 環境 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	<b>通</b> (	). 0 地域要因	街 交 環 切	<b>看</b> −2.0
を t		公示価格	30, 200	円/m	_   -	98. 9	] 10			100 33. 0	_	00 ]		47,	400		止 画3 行i その(	攺 (	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(9) 指定基準地	) )	① 指定基準	<b>地番号</b> 丹波(県			時 点修 正	3標2		_	域要  の比	要	別的 因の :較	0	象基準  比準値 (円/r	F. #女 ( )	カカ沢 オール・オール・オール・オール・オール・オール・オール・オール・オール・オール・	標 街潭 交流 環境	通 (	). 0 地域要). 0 因	街 2 交 環 場	<u>6</u> 0.0
準 村	え 対	前年指定基		)価格 円/m		98. 6 <b>100</b>	] 10			100	[ 1	00 ]			900		照 (編) 画が 行i その(	也 (	). 0 ). 0 ). 0	行政 その他	女 0.0
(10)	_	①-1対象基準 継続	新規	見	000 [7]	/m²		3	_ [一般	的要							不動産市活動の	兄も低い	迷して		
対象基準地の前	F票進団各	前年標準価値 ①-2基準地点)である場合 一代表標準	が共通地 場合の根	也点 (代表			司一地 村	西各形成要因 変動状況 -	[地域	要因]							ハ。繁華↑ 要は弱い。		や劣る	路線商業	美地域で、
前が	÷ N	標準地番号公示価格				- 円/m	. /	対 の	[個別	的要	因]	個別的	力要因	に変動	はない	١,					

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) 5-3 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	地域	分析码	研究所							
	î	篠山(県)	5	5-3	兵原	車県	兵庫	車第5分	科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	井上	基					印
鑑5	2評価	<del></del> 額					4	1, 220, 00	00 <b>円</b>	9 1	m³当	たりσ	)価格	<u></u>					2	0, 600	 円/mឺ
1	基本的	的事項																T			
(1)	価格的	寺点	並	成 29年	- 7月 1	. 日	(4)鑑:	定評価日	3		平月	戊 29年	F 7月	3日	路		29年 1 <b>又は倍</b>	· · -		1. 1	円∕㎡ œ
(2)	実地記	周査日	平原	成 29年	6月 28	3日	(5) 価	格の種类	頁		正常值	西格			線備		<b>を種別</b>	-		1. 1	10
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	J
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		篠山市宮	宮田字門	月田ノお	平21	9番1							②地積 (㎡)	i (	205	)	9法	令上の持	見制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周3 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交i の状i		との	(2-	(都) (60, 20 の他)	
		1.5:1	店舗兼任	住宅				店舗兼		西10.	9m県i	首		水道 下水	JR丹 2.9km	波大山	1		(~	V)11LL)	
(2)	①範	通	東 2	20 m. E	<b>5</b> 5	50 m.	南	65 <b>m</b>	、北	13	30 m	2標	標準的	り使用	低層店舗	浦住宅	併用地	Įį.	1		
近隣	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	18.0	m,	奥行	約	11	. 0 n	n. j	規模		200	m²程	度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	0. 9	m県	道	交通		R 丹波大 東 2.9km			法令	(礼	郛) (60, 2	200)
			事項					路	1 1 1 1 1				施設		C 2. 01tm			規制			
		域要因の  来予測	当該地域 在の環境	或は、旧 竟を維持	西紀町	の中心 のと予	に位置・測する	 置する住 る。また	宅地、地	域とし!価水準	ての」は、	色彩も 下落傾	濃い	商業地で推移す	域で、均	地域要 と予測	因に大 する。	きな変	き動はな	なく、今	後も現
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	甫住宅併	用地								(4)	対象基	準地の	ない	١				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	<del></del>			21, 00	)0 <b>F</b>	]/m²		個別的	要因						
(	の適用		収益還	元法	収	益価格	÷			12, 00	00 F	]∕m <sup>*</sup>									
			原価法		積	算価格	i			/	Р	∃∕m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	Р	]∕m <sup>*</sup>									
(6) т	市場の	特性	同一需約 つている 況にある 模により	る。当該 る。した	地域は がって	、旧西、需要	紀町のは弱色	D市街地 含みであ	中心  る。	に位置	するi	商業地	域で	であるが	、衰退的	頁向が	顕著で	*商況も	依然と	こして厳	しい状
Ī	• 検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	比準価格 準市場の び指定基	り成熟の 収益価	程度は 格を関	必ずし 連付け	も高い	いとはい と評価額	えず [を上	、収益 記の通	価格	はやや	規鎖	性に欠	ける。。	よって	、本件	におい	ヽては、	比準価	「格を標
(8) 公元	見価	① 【【代表標標準地番号	<b>準地</b> 篠!	<b>標準</b> 地 山 5 −		時 点修 正	-	漂準化 補正	[	地域要 因の比 蛟		別的 因の 転		対象基準 D規準価 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	<u>i</u> 0.	地域要因	街路 交通 環境	-1.0
個を	規格として	公示価格	30, 200	四/m	_ [_	98. 8 100	-   -	100		100 44. 4	[ 1	00 ]			700	正	画地 行政 その他	3 0. 5 0.	. 0	行政その他	0.0
(9) 指	לי	① 指定基準	地番号			) 時 点 修 正	3 <sup>†</sup>	漂準化 補正	4地	地域要 図の比	5個	別的 因の		対象基準 D比準値	格 内	標準化補品	を 街路 交通	6 0.	地域要因	街路 交通	
指定基準地	う D 金	<i>,</i>	丹波 (県)	5 –	Б				戟	ξ	比	較		(円/r		補正	環境 画地		0 茵	環境 行政	
地	तें	前年指定基	基準地の( 29, 200	価格 円/m	_   -	98. 6 <b>100</b>	_   _	100	_	100 39. 7		00 ]		20,	600		回地 行政 その他	0.	. 0	その他	
(10) 名材を単地の前	<b>丰票集価各等い</b> らの検討	①-1対象基 前年標準価 ①-2基で表標準地点 (1) で表標準 標準地元 公表標準 公示価格 ②変動率	新規格 が共通地 場合の検 地	21,: 点 (代 <b>才</b>	<u>t</u>	也等と同 - 円/m		形成要因	[地均	战的要因 战要因]	ı	る。 <i>今</i> 日西紀	後は	全般的	は下落しな地価重中心に位はない。	助向に	明るさ	も期待	<b>すされる</b>	5.	傾向にあ

平成 29年 7月 6日 提出 篠山(県) 9-1 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	提出先		所属分科会名		業者名		有限:	有限会社 旭不動			定所					
篠山(県)			9-1		兵庫	兵庫県		兵庫第5分科会		氏	氏名 不真		协産鑑定士		若相	纟 和	和宏		印		
鑑定	評価	額				38, 200, 00				円 1㎡当たりの価格									16,500 円/㎡		
1	基本的	的事項													(0)						
(1)価格時点			平成 29年 7月			1日 (4)鑑定評価日			1	平成 29年 7月 5日				5日	(6) 路 線	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率					
(2)実地調査日			平	成 29年	- 7月 2	2日 (5)価格の種類				正常価格					価		医率種別			1.1	-
(3)鑑定評価の条件			更地と																		
			の理由の要旨																		
(1) 基 準 地	-	f在及び地番s 「住居表示」等														也積 2,313 ( )				よ令上の規	制等
	3形		④敷地の利用の現況			⑤ <b>国</b> 订	辺の土地の利用の		⊞ω	⑥接面道路の状況			処理施		(R) ± 1	更かる	 『な交通施設との		(都)		
	© //2	<b>77</b>				状況			1,00								近の状況			(60, 200)	
			研究所				工場、研究施設庫等が多い工業			卤10	可12.5m市道、 可側道		水道下水			予波大山			(その他)		
		1:1				、倉庫			IX.	西側道					J R∮ 2. 4km						
						地域															
(2)	①範囲		東 25	50 <b>m、</b> E	<b>5</b> 17	170 m、南 120 m			、北	(	60 m ②標		準的使用		中小工	場地			1		
近隣地域	③標準的画地の					50.0 r	m, J	、奥行(			0.0 n		規模	見模		0 <b>m</b> 2	程度、	形状	ほぼ	正方形	
地域	④地域的特性 ⑤地域要因の		特記	:11	1			1	2. 5	m市	道	交通		R 丹波: 2.4km	大山駅	7	法令	(	(都) (60, 20	00)	
			事項			路							施設					規制			
			内陸型の	或要因に特段の変動			動は見			状のま	状のまま推移す					。やや利便性や集積度					
将来予測 			に劣るエ	_場地域	で、需要	要は弱。	く、引き	き続き	地価に	まト洛	傾向	で推移	するも	のと	予測す	る。					
(3) 量	是有效	使用の判定	中小工場地											(4) 対象基準地の			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				16,500 円/㎡			個	個別的要因								
		収益還元法			収益価格				/ 円/m <sup>*</sup>			-									
					積算価格							_									
(6)市場の特性			同一需給圏は、主に、			<b>開発法による価格</b>  、兵庫県中南部を中心と			とする	- る内陸型工場集積			    地域の範囲である		である	 る。典型的な需要者と					
		団地においては、全国 収益には改善傾向は見			国規模の法人企業も見ら 見られるが、高速道路 I や目的等も様々で、取引				れるが、その他におい ○への距離や集積度に			いては に劣る	ハては、圏内に基 こ劣る工業地の地			基盤を持つ、中小企業 地価は引き続き弱含み			きが中心である。 企業		
(7)試算価格の調整 お話されば無常			当該地域は、自用のこ			工場としての利用を中			心とする地域であるこ			とから	、賃	貸市場	は極	めて未成	<b>対熟であ</b>	であり、近隣地域等にお			
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		いて、同種用途の適 とする地域であるこ 額を上記の通り決定			とから、標準地及び指			ないため、収益遠元法 定基準地との検討を踏			の週用は断念したまえたうえで、よ			こ。したかって、自身にり実証的な比準価格			を採用し、鑑定評価				
(8) 公 ŧ	見価	①■代表標	小野 9-1			時点				域要	_	別的	⑥対象 のま	象基準 見準価	地格	標準	街路		. 0 地	街路	-3. (
示し	善格 :	標準地番号				修正	作用	ΙĽ	較	_		因の 較		円∕r		凡 補	交道 環境		. 0 域 . 0 医	交通 環境	0. 0 +65. 0
格 l を t	規権とした	公示価格			[	100	] 100		1	100	[ 1	.00 ]				正 画: 行:		_	. 0	行政 その他	-5. 0 0. 0
			25,800 円/m <sup>2</sup>		i –	100	[ 101.0 ]		[ 15	52.0]	1	00		16,	800		その作		. 0	C 47   E	0.0
(9) 指 <i>だ</i>	)\	① 指定基準	<b>地番号</b> 丹波 9−1			時点 修正			4 地	域要 の比			⑥対象 のb	象基準 比準価		標準	標 街路		. 0 地 . 0 퇳		-3. 0 0. 0
指定基準地						19 11			較				(	円/r		だい 標準化補正	化 環境		. 0 域 要 . 0 医	環境	-28.0
準地言	倹 討	前年指定基	基準地の価格		[	99.1	] 1	00	1	100	[ 1	00 ]				Œ	画 <sup>5</sup> 行政	_		行政 その他	0.0
		11,500 円/㎡			ı̂	100		00 ]	[ 6	9.8		100		16, 3			その他 0		. 0		
(10)		①-1対象基準	隼地の検 三 新規						[一般	的要因			緩やかな回 見られない。								
対象	手 の	前年標準価	600円/	11111 32																	
基準	を検問が	(1)-2基準地が点) であるは	が共通地, 場合の検	長標準地	準地等と同一地 格動形状 成況			[地域	要因]		地域要	路網へ 因に変	のア 動は	クセス ない。	等に需要	やや劣る は弱く、	5内陸部 地価は	の工は引き	場地域でる 続き弱含る	あり、 みであ	
対象基準地の前	1 D ]	一代表標準標準 標準地番号	代表標準地    標準地 地番号				成 况 要 - 因				5.					,					
前力	)\	公示価格	各		円/mឺ		の	L個別!	的要因	要因] 個別的		要因に特に変		変動は	ない。	:\\ <u>.</u>					
		②変動率	年間 -	-0.6 <b>%</b>	半年間		%														