別記様式第６

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）　－１　宅地-1

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	6,270,000 円	１㎡当たりの価格	20,900 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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
					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	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
	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）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	一般住宅のほかに農家住宅等が見られる住宅地域	東7.5m市道	水道 下水	ＪＲ篠山口 5.7km	

(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	ＪＲ篠山口駅 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　20,900 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね篠山市及びその隣接市内のＪＲ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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　－1	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	地域要因	
	公示価格 36,500 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [173.2]	[100] / 100	20,900		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	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +75.0 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 篠山（県）　－ 7	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	地域要因	
	前年指定基準地の価格 17,500 円／㎡	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [82.8]	[100] / 100	20,900		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	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -18.0 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 前年標準価格　21,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［地域要因］　旧市街地北方の住宅地域であるが、市内の限られた住宅需要も篠山口駅周辺に吸引される傾向が強く、地価は下落基調で推移している。 ［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。

別記様式第６

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	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　旭不動産鑑定所
篠山（県）　－2	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	6,150,000 円	１㎡当たりの価格	7,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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
					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	篠山市今田町黒石字イノ坪３０番１			②地積（㎡）	779（　）	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）
	1:1.2	住宅 W２	県道背後の農家住宅等が見られる住宅地域	南東5.2m市道	水道 下水	ＪＲ古市 8.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　90ｍ、南　110ｍ、北　90ｍ			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　30.0　ｍ、　規模　750　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．２ｍ市道	交通施設	ＪＲ古市駅 西 8.1km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、市街地中心部から離れた旧来からの農家集落地域であり、地域要因に変動はなく、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、弱含み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　7,900 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に篠山市及び周辺市町に位置する既成の農家集落地域である。需要者の中心は、地元に地縁性を有する者に限定され、圏外からの需要者はほぼ見られない。農家住宅が多い既成住宅地域で、新規の住宅開発は無く、都心部への人口流出や少子高齢化の影響もあり、需給は依然として弱含みである。尚、圏内における取引件数は少なく、また取引される規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄り駅等から遠い農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅が存在せず、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。当該地域は、自己利用目的の取引が中心であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　－2	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	地域要因
	公示価格 11,000 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [137.7]	[100] / 100	7,960		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	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +35.0 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 丹波　－８	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 12,800 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [159.1]	[100] / 100	7,920		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	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +50.0 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 前年標準価格　8,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復が継続しているが、個人消費や設備投資に力強さは見られない。地価については、地域間格差が拡大している。 ［地域要因］ 旧来からの農家集落地域であり、需要者は地縁性のある者に限られ、地域要因に特段の変動はなく、地価は弱含み傾向で推移している。 ［個別的要因］ 個別的要因に特に変動はない。

別記様式第６

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）　－３　宅地-1

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	4,340,000 円	１㎡当たりの価格	28,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	平成 29年 6月 28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	篠山市池上字中島ノ坪５６６番２９			②地積（㎡）	155（　　）	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）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ篠山口 5.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25 m、西　40 m、南　25 m、北　45 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	ＪＲ篠山口駅 北東 5.8km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ほぼ成熟した戸建住宅地域で、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	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　28,000 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、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 篠山　－4	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	地域要因
	公示価格 17,400 円／㎡	[99.4]/100	100/[100]	100/[62.4]	[101.0]/100	28,000		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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 −40.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 28,100 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［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］ 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。
	②変動率 年間 −0.4 % 半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　-4　宅地-1

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	4,070,000円	１㎡当たりの価格	19,300円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月5日	(6)路線価	［平成29年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成29年7月3日	(5)価格の種類	正常価格			1.1　倍
					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	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
	1:2.5	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.5m市道	水道	ＪＲ古市 150m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0ｍ、奥行　約　20.0ｍ、規模　200㎡程度、形状　ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５ｍ市道	交通施設	ＪＲ古市駅東方 150m	法令規制 （都）(70,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした旧来からの地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						

(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	なし
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,300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)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号 篠山 -4	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 -5.0、環境 -5.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 17,400円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.3]	[100.0] / 100	19,200		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(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　19,600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 □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　％	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］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。 ［地域要因］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。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-1

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	4,730,000 円	１㎡当たりの価格	9,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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
					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	篠山市細工所字筱部１４３番２			②地積（㎡）	514（　　）	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
	1.2:1	住宅 Ｗ１	農家住宅が点在する農村集落地域	西7m市道、背面道	水道 下水	ＪＲ篠山口 14.7km	

(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	交通施設	ＪＲ篠山口駅 北東 14.7km	法令規制	（都）(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、農家住宅を中心とする国道背後の旧来の住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、弱含みのまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　9,200 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　篠山　－2	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	地域要因
	公示価格　11,000 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [119.2]	[100] / 100	9,190		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	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +18.0 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　丹波（県）　－ 8	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　12,800 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [136.5]	[100] / 100	9,230		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	街路 0.0 交通 +5.0 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 前年標準価格　9,300 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［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。 ［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。

別記様式第６

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）　－６　宅地-1

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　三﨑　正義　印

鑑定評価額	4,810,000 円	１㎡当たりの価格	23,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］ 路線価又は倍率	20,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	篠山市住吉台８９番４			②地積（㎡）	203（　　）	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）１低専（50,100）（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	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	ＪＲ篠山口 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　45ｍ、北　130ｍ			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 ７ｍ市道	交通施設	ＪＲ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　23,700　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多くを占める。駅からやや距離のある高台の住宅地域で住環境が劣り、地域経済の低迷、都心回帰化傾向もあり、需要は弱いと思料する。土地は４００万円から６００万円程度、新築戸建は２，０００万円から２，３００万円程度の物件が需要の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が中心となっている。戸建住宅用に開発された住宅地であり、賃貸市場も形成されておらず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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　－3	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	
	公示価格 33,600 円／㎡	[99.4]/100	100/[100]	100/[141.1]	[100]/100	23,700	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 +36.0 行政 +3.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 篠山（県）　－ 7	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	
	前年指定基準地の価格 17,500 円／㎡	[98.9]/100	100/[100]	100/[72.7]	[100]/100	23,800	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 -28.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				③価格形成要因の変動状況
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 24,700 円／㎡			［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、年々人口は減少傾向にあり、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。駅からやや離れた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。
	②変動率	年間　-4.0％	半年間　％	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－７　宅地-1

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	6,210,000 円	１㎡当たりの価格	17,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	平成 29年 6月 28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	篠山市味間南字東石橋５５９番３			②地積（㎡）	359（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）（60,200）（その他）
	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	ＪＲ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　17.5 m、奥行　約　20.0 m、規模　350 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．２m市道	交通施設	ＪＲ篠山口駅 北西 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　17,300 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、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 篠山　－4	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	地域要因
	公示価格 17,400 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	17,300		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 17,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［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 篠山　－4 公示価格 17,400 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。
	②変動率　年間 －1.1 %　半年間 －0.6 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－８　宅地-1

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
篠山（県）　－8	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	6,790,000 円	１㎡当たりの価格	20,400 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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
					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	篠山市今田町下立杭字森ノ坪３２１番・３２２番合併２			②地積（㎡）	333（　　）	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）
	1:1	住宅 W２	県道沿いに立杭焼窯場と一般住宅等が建ち並ぶ地域	南東10.5m県道、北東側道	水道 下水	ＪＲ相野 4.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　110ｍ			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	ＪＲ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、弱含み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　20,400 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、主に篠山市及び周辺市町に位置する既成の農家集落地域である。立杭焼で著名な地域の性格上、一部圏域外の需要者も見られるが、大半は、地元に地縁性を有する者で占められる。農家住宅が多い既成住宅地域で、新規の住宅開発は無く、都心部への人口流出や少子高齢化の影響もあり、需給は依然として弱含みである。尚、圏内における取引件数は少なく、また取引される規模等も様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄り駅等から遠い農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅が存在せず、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。当該地域は、自己利用目的の取引が中心であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 丹波　－1	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	地域要因
	公示価格 20,800 円／㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	[100] / 100	20,200		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +2.0 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 丹波　－8	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 12,800 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [62.0]	[100] / 100	20,300		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	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -38.0 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 前年標準価格　20,600 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は緩やかな回復が継続しているが、個人消費や設備投資に力強さは見られない。地価については、地域間格差が拡大している。 ［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、需要を喚起する要因は見られず、地価は弱含みで推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に特に変動はない。

別記様式第６

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	1,350,000円	１㎡当たりの価格	7,200円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月5日	(6)路線価	［平成29年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成29年7月3日	(5)価格の種類	正常価格			1.1　倍
					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	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
	3:1	住宅 W2	農家住宅が見られる古くからの住宅地域	南東4m市道	水道、下水	ＪＲ丹波大山 10km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			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	ＪＲ丹波大山駅北東方 10km	法令規制	（都）(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とした戸建住宅地域であり、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						

(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	なし
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,200円／㎡		
	収益還元法	収益価格　/　円／㎡		
	原価法	積算価格　/　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　/　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は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)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号 篠山 -2	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
	公示価格 11,000円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [152.3]	[100.0] / 100	7,190		
(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	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 +56.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,800円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [175.0]	[100.0] / 100	7,200		

(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　7,300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 □代表標準地　□標準地 標準地番号 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］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。 ［地域要因］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。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－1　　宅地-1

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
篠山（県）　5－1	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	9,320,000 円	１㎡当たりの価格	46,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	38,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	篠山市二階町５０番			②地積（㎡）	200（　　）	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）
	1:4	店舗兼住宅 Ｗ２	土産店、小売店舗等の多い商業地域	南7.2m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ篠山口 4.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　35ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			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　30.0 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	７．２ｍ市道	交通施設	ＪＲ篠山口駅 北東 4.8km	法令規制	（都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、観光客も見られる旧市街地の既成商業地域であるが、周辺地域における大型店舗進出による顧客離れ等により、商業性の低下が進んでおり、地価は当面の間、弱含み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　47,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　27,900 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、主に篠山市内の旧市街地に位置する既成商業地域を中心に、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。古くからの中心商業地域であるが、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	自用の店舗や併用住宅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、新規出店等もあまり見られないため、商業用途としての賃貸市場は未成熟である。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　5－1	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	地域要因
	公示価格 30,200 円／㎡	[98.9]/100	100/[100]	100/[64.2]	[100]/100	46,500		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	街路 +7.0 交通 0.0 環境 -40.0 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 丹波　5－5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,200 円／㎡	[98.6]/100	100/[100]	100/[62.3]	[100]/100	46,200		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	街路 +9.0 交通 +2.0 環境 -44.0 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 前年標準価格　47,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復が継続しているが、個人消費や設備投資に力強さは見られない。地価については、地域間格差が拡大している。
	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］ 観光客も訪れる既成商業地域であるが、地域要因に特別な変動はなく、商況低下の影響により地価は弱含みで推移している。
	②変動率　年間　-0.9％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に特に変動はない。

別記様式第６

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　三﨑　正義　印

鑑定評価額	19,100,000 円	１㎡当たりの価格	47,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	38,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	篠山市吹新字長藪ノ坪７番１			②地積（㎡）	407（　　）	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）
	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	ＪＲ篠山口 1.4km	
(2)近隣地域	①範囲	東　160ｍ、西　55ｍ、南　35ｍ、北　25ｍ			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	ＪＲ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、事務所等が見られる路線商業地域で、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　47,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　25,700 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、需要は弱いと思料する。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も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　5－1	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	地域要因
	公示価格 30,200 円／㎡	[98.9]/100	100/[100]	100/[63.0]	[100]/100	47,400		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	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -37.0 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 丹波（県）　5－5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,200 円／㎡	[98.6]/100	100/[100]	100/[61.4]	[100]/100	46,900		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	街路 +4.0 交通 0.0 環境 -41.0 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 前年標準価格　48,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［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、年々人口は減少傾向にあり、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。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い。
	②変動率　年間　-2.1％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－3　　宅地-1

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	4,220,000 円	１㎡当たりの価格	20,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	平成 29年 6月 28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	篠山市宮田字門田ノ坪２１９番１			②地積（㎡）	205（　　）	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）
	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	ＪＲ丹波大山 2.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　50 m、南　65 m、北　130 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	ＪＲ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　21,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　12,000 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、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 篠山　5－1	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	地域要因
	公示価格 30,200 円／㎡	[98.8]/100	100/[100]	100/[144.4]	[100]/100	20,700		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	街路 +2.0 交通 −1.0 環境 +43.0 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 丹波（県）　5－5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,200 円／㎡	[98.6]/100	100/[100]	100/[139.7]	[100]/100	20,600		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	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +33.0 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 前年標準価格 21,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［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 −3.3 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　9－1　　宅地-1

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
篠山（県）　9－1		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	38,200,000 円	１㎡当たりの価格	16,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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
					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	篠山市高屋字前ケ市ノ坪２１０番２外			②地積（㎡）	2,313（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）（60,200）（その他）
	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	ＪＲ丹波大山 2.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　170ｍ、南　120ｍ、北　60ｍ			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	ＪＲ丹波大山駅 北 2.4km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	内陸型の工場地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状のまま推移するものと見込まれる。やや利便性や集積度に劣る工場地域で、需要は弱く、引き続き地価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	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　16,500 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、主に、兵庫県中南部を中心とする内陸型工場集積地域の範囲である。典型的な需要者としては、大規模工業団地においては、全国規模の法人企業も見られるが、その他においては、圏内に基盤を持つ、中小企業が中心である。企業収益には改善傾向は見られるが、高速道路ＩＣへの距離や集積度に劣る工業地の地価は引き続き弱含みである。取引自体が少なく、また、規模や目的等も様々で、取引の中心となる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	当該地域は、自用の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熟であり、近隣地域等において、同種用途の適切な賃貸事例を得られないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自用目的での取引を中心とする地域であることから、標準地及び指定基準地との検討を踏まえたうえで、より実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	標準地番号　小野　9－1							街路 0.0	街路 -3.0
	公示価格　25,800 円／㎡	[100]/100	100/[101.0]	100/[152.0]	[100]/100	16,800		交通 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	環境 +65.0
								画地 +1.0	行政 -5.0
								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	地域要因
	丹波　9－1							街路 0.0	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格　11,500 円／㎡	[99.1]/100	100/[100]	100/[69.8]	[100]/100	16,300		交通 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	環境 -28.0
								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				③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規			［一般的要因］	景気は緩やかな回復が継続しているが、個人消費や設備投資に力強さは見られない。地価については、地域間格差が拡大している。
	前年標準価格　16,600 円／㎡			［地域要因］	高速道路網へのアクセス等にやや劣る内陸部の工場地域であり、地域要因に変動はない。需要は弱く、地価は引き続き弱含みである。
	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 □代表標準地　□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　-0.6％	半年間　％		