

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 丹波 (県) -1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 22,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (丹波市氷上町石生字色綿1984番4), area (925㎡), and various factors like surrounding roads, medical facilities, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 丹波（県） -5 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 丹波（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 池田大谷不動産鑑定所		
丹波（県） - 7	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士	大谷 良太	印

鑑定評価額	1,890,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月4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	丹波市青垣町佐治字愛宕町483番				②地積 (㎡)	132	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 50m			②標準的使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 13.0m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項		特にない。								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟していることから今後とも現状のまま推移するものと見込まれる。地価水準は下落基調で推移すると予測する。															
(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		ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		14,300 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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[ 99.2 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 126.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,200 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	[ 100 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 155.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,500	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 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,500 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		14,500 円/㎡		③変動状況		[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、取引件数は下落傾向にある。						
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[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。						
②変動率		年間 -1.4%		半年間		%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (丹波 (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (株式会社陰山不動産鑑定), 氏名 (陰山 有里), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 15日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (丹波市山南町谷川字平ノ下 1 3 3 4 番 3), (2) 地積 (500 ㎡), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北7.5m市道、東側道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (JR谷川 1.7km), (9) 法令上の規制等 ((都) (60,200)), (2) ①範囲 (東 75m, 西 95m, 南 25m, 北 45m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) 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) ④地域的特性 (特記 特にない, 街路 7.5m市道, 交通 J R 谷川駅 南西 1.7km, 法令 (都) (60,200)), (5) 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) ④ 対象基準地の 個別的要因 (角地 0.0), (5) ⑤ 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 12,200 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) ⑥ 市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域。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。), (7) ⑦ 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅地の取引が支配的な住宅密度の低い集落地域であり、市街地から離れており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。), (8) ⑧ 規準とした価格 (代表標準地 兵庫丹波 -3, 公示価格 18,200 円/㎡, 修正 [99.2/100], 補正 [100/100], 比較 [100/148.4], 比較 [100/100], 規準価格 (円/㎡) 12,200, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), (9) ⑨ 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 修正 [ / 100 ], 補正 [ 100 / ], 比較 [ 100 / ], 比較 [ / 100 ], 規準価格 (円/㎡), 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), (10) ⑩ 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 12,300 円/㎡, 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。丹波市全体でも需要は弱含みだが、中でも縁辺部の需要不足は顕著である。 [地域要因] 山南地域統合中学校が西方至近の山南中央公園に令和 5 年開校を目指し新設予定だが、地価への影響は顕れていない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ②変動率 年間 -0.8%, 半年間 %)



鑑定評価書（令和 2 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)池田大谷不動産鑑定所. Includes details for 丹波 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (丹波市青垣町文室字岩辻下ノ段 4 3 番 2 外), area (588 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,190,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社土地システム研究所. Includes address: 丹波（県） - 11 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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. Includes address: 丹波（県） - 12, 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 (3,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (丹波市市島町下竹田字フドコロ94番6), (2) 近隣地域 (東30m, 西75m, 南20m, 北20m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 19,100 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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で), (8) 公示価格 (標準地 兵庫丹波 -6, 公示価格 11,400 円/㎡), (9) 指定基準地 (丹波(県) -4, 前年指定基準地の価格 22,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (19,300 円/㎡) and 変動率 (年間 -1.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 丹波（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the property, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 2 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. Includes address 丹波（県） 5-2 兵庫県 兵庫第 5 分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 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

Main evaluation table with 8 major sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和2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, 株式会社陰山不動産鑑定. Row 1: 丹波（県） 5-3, 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, 4,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 main rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準価格. (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.



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） 9-1	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	460,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市柏原町大新屋字坪田18番				②地積 (㎡)	41,445	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 180m、西 570m、南 0m、北 320m			②標準的使用	大中規模工場用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 200.0m、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	8.5m市道	交通施設	JR柏原駅北西方2.8km	法令規制	(都)(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	大中規模の工場が建ち並ぶほか、周辺に農地も残る工業地域で、新たな事業所等が進出する余地はあるものの、新規需要は見受けられず、当面は現状を維持しつつ、地価はやや下落傾向で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	大中規模工場用地					(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		11,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波市に隣接又は近接する、兵庫県南部各市町の内陸部に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した法人に概ね限定され、立地や規模等によっては投資法人からの需要も見られる。圏内の工業団地等では空区画が少なくなってきており、物流関連を中心に、需要の鋭先は都心部から離れた圏域へと拡散しつつある。なお、散見される取引の規模や事情は様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用を主体とする工場や事業所等が多い地域であり、賃貸市場が成熟しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められ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。なお、同一需給圏内に比較可能性を有した地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とする検討はおこなえなかった。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100	[ ]	100	[ ] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 市内工業地への需要は、コロナ禍発生の前後で大きな変化はないが、生活習慣や消費行動の変化に伴う流通需要等に今後は留意を要する。									
	■継続 □新規		前年標準価格 11,200 円/㎡		[地域要因] 都心部に近い地域で、流通業務用地の需給が逼迫し、需要の鋭先が郊外へ拡散しつつあるが、まだ当該地域には及んでいない。									
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-		公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-0.9%	半年間	%									