# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

| 別記悚孔弟 5 |    | ᄣᄯᇚ | ᇻᆿᆝᄁᇄ   | 4   | 心叫叫且/      | 14 11       | 1 ./, -    | , , , , , , , , , , , , , , , , , , , |
|---------|----|-----|---------|-----|------------|-------------|------------|---------------------------------------|
|         |    |     |         | •   |            | 丹波(県)       | <b>-</b> 1 | 宅地-1                                  |
| 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) |            |                                       |
| 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                                     |

鑑定評価額 6,770,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 27,500 円/m<sup>3</sup>

| 1 | 基2  | 卜台 | ₽₽  | 三丁首 |
|---|-----|----|-----|-----|
|   | 本 / |    | 'n≢ | ⅎℷ  |

| (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 | [令和 2年 1月]      | 22,000 円∕m³ |
|------------|-------------|----------|--------------|-------|-----------------|-------------|
| (2) 実地調査日  | 令和 2年 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格         | 線価    | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 倍           |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |              |       |                 |             |

|                                       |             | 「脳の木川                     |            |                        | / <u></u> / |                       |                   |                  |            |              |            |                  |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------|--------------|------------|------------------|----------|-------------------|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|
| 2                                     | 鑑定          | 評価額の決定                    | の理由の       | の要旨                    |             |                       |                   |                  |            |              |            |                  |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
| (1)<br>基                              |             | 在及び地番<br>住居表示」等           |            | 丹波市村                   | 白原町柏        | 白原字東                  | 頁裡 3              | 602              | 番1         |              |            |                  |          |                   | ②地積<br>(m²)                           | Ī              | (                 | 246                  | <b>9</b> 法                      | 令上の規                    | 制等                 |
| 基準地                                   | ③形          | 状                         | ④敷地        | の利用の                   | 現況          | ⑤周辺<br>状況             | 型の土               | 地の利              | 用の         | <b>⑥接面</b>   | i道路(       | の状況              |          | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 | ⑧主要<br>接近                             |                |                   | 設との                  | (7-                             | (都)<br>(70, 200)<br>の他) | )                  |
|                                       |             | 1:1                       | 住宅<br>W 2  |                        |             |                       | つ古く               | 般住宅からの           |            | 北4.8m        | 市道         |                  |          | 水道<br>下水          | JR柏<br>570m                           | 原              |                   |                      |                                 | 少災害警戒                   | 这区域                |
| (2)                                   | ①範          | 囲                         | 東          | 30 m、₫                 | <b>5</b> 4  | 10 m,                 | 南                 | 20 m             | 、北         | 2            | 0 m        | 2標               | 準的       | 勺使用               | 戸建住:                                  | 宅地             | t <u>i</u>        |                      |                                 |                         |                    |
| 近                                     | 3標          | 準的画地の那                    |            | 間口:                    | 約           | 15. 5 ı               | m,                | 奥行               | 約          | 16.          | 0 m        | , <u>‡</u>       | 規模       |                   | 250                                   | m              | 程度、               | 形状                   | ほぼ」                             | E方形                     |                    |
| 近隣地域                                  |             | !域的特性                     | 特記         | 特にな                    |             |                       |                   | 往                | - 1        | . 8 m        |            |                  | 交通       |                   | 柏原駅<br>570m                           |                |                   | 法令                   | (1                              | 都) (70, 20<br>災害警戒      |                    |
|                                       |             |                           | 事項         |                        |             |                       |                   | 路                | i          |              |            | :                | 施設       | 1                 | 0.0m                                  |                |                   | 規制                   |                                 |                         |                    |
|                                       |             | !域要因の<br>!来予測             |            | 域は柏原<br>予測する           |             |                       |                   |                  |            |              |            |                  |          |                   |                                       |                |                   | 今後と                  | も現状                             | のまま推                    | 移する                |
| (3) 聶                                 | 是有效         | 使用の判定                     | 戸建住        | 宅地                     |             |                       |                   |                  |            |              |            |                  | (4)      | 対象基<br>個別的        | . –                                   | な              | :V)               |                      |                                 |                         |                    |
| (5)銀                                  | 定語          | 価の手法                      | 取引事        | 例比較法                   | 比           | 準価格                   |                   |                  |            | 27, 50       | 00 円       | ∕ mื             |          | עם וילו שוי       | 安囚                                    |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
| U                                     | )適用         | I                         | 収益還        | 元法                     | 収           | 益価格                   |                   |                  |            | /            | 円          | ∕ mื             |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
|                                       |             |                           | 原価法        |                        | 積           | 算価格                   |                   |                  |            | /            | 円          | ∕ m <sup>t</sup> |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
|                                       |             |                           | 開発法        |                        | 開·          | 発法に                   | よる価               | <br>i格           |            |              | 円          | ∕m <sup>*</sup>  |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
| (6) 市                                 | )市場の特性      |                           | で、圏<br>住宅地 | 域外の需                   | 要者は<br>者が限  | ほぼ見<br>定的で            | られな<br>あるた        | :い。桁<br>:め、こ     | 原町         | の中心          | 部に位        | ヹ置し              | 、生       | 活諸施               | 設への打                                  | 妾近             | 性は根               | {ね良好                 | である                             | る者がほ。<br>が、旧来<br>あるが、   | からの                |
| · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 検証          | 格の調整<br>及び鑑定<br>の決定の      | 自用目は旧来     | 的の取引                   | が主で地域での水準   | 、<br>同一<br>、一般<br>を指標 | 需給圏<br>向け賃<br>に価格 | <br> 内の類<br> 貸住宅 | ミは少<br>ミされ | なく収え         | 益資料<br>が妥当 | ∤の収<br>≰と認       | 集は       | 困難で               | 事例をい<br>あるたと<br>とより                   | 又集<br>り収<br>北準 | しえた<br>益価格<br>価格を | -。一方<br>かを求め<br>:採用し | 基準地<br>ること<br>鑑定評               | の所在する<br>はできなる<br>価額を上記 | る地域<br>かった。<br>記のと |
| (8)                                   | B /#        | ① □代表標                    | 準地         | 標準地                    |             | 時 点                   |                   | 標準化              | _          |              | 5個5        |                  |          | 対象基準<br>D規準値      | 地                                     | 標準             | 景 往               |                      | 0.0 地                           | 街路                      | +5.0               |
| 公示価格を                                 | 上海          | 標準地番号                     |            | Sirts.                 |             | 修正                    | 神                 | 龍正               |            | 因の比          |            | 因の               |          |                   | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 標準化補           | _ 3               | 通                    | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 交通                      | -10.0              |
| 価と                                    |             |                           | 兵庫丹        | ·波 -                   | 1           |                       |                   |                  | 4          | <b></b>      | 比輔         | X                |          | (円/۱              | 11) 11/                               | 相正             | _                 | 環境<br>可地             | 0.0 因<br>0.0                    | 環境<br>行政                | -24. 0<br>0. 0     |
| を t                                   | =           | 公示価格                      |            |                        | ]           | 99.2                  | ]                 | 100              |            | 100          | [ 10       | 0 ]              |          |                   |                                       |                | _                 | 政                    | 0. 0                            | その他                     | 0. 0               |
|                                       |             |                           | 19, 900    | 円/mi                   | ì           | 100                   | [                 | 100 ]            | [          | 71.8         | 10         | 0                |          | 27,               | 500                                   |                | その                |                      | 0.0                             |                         |                    |
| (9)                                   |             | ① 指定基準                    | 地番号        |                        | 2           | 時 点                   | 3棋                | 標準化              | <b>④</b> 地 | 过域要          | 5個5        | 訓的               | <b>6</b> | 対象基準              | 地                                     | 標              | 票 往               | 路                    | 0.0 地                           | 街路                      | +3.0               |
| 指た                                    | )\          | 1                         | 予波 (県      | .) – .                 |             | 修 正                   | 补                 | 龍正               | 因          | の比           | 要团         | 団の               | 0        | り比準値              | = 格<br>格<br>内<br>m <sup>*</sup> ) 訳   | 標<br>準<br>化    | <u> </u>          | 逐通                   | 0.0 域<br>0.0 因                  | 交通                      | -6.0               |
| 基準                                    | Š           | ,                         | 1仅(外       | :)                     | 1           |                       |                   |                  | 較          | ζ            | 比輔         | 交                |          | (円/r              | m <sup>*</sup> )   訳                  | 補正             | 垣垣                |                      |                                 |                         | -15. 0             |
| 指定基準地                                 | ·<br>·<br>· | 前年指定基                     |            | 価格<br>円/m <sup>i</sup> | .   -       | 100                   |                   | 100<br>100 ]     | Γ-         | 100<br>82. 3 | [ 10       | 0 ]              |          | 27,               | 300                                   | ш              |                   | 可地                   | 0. 0                            | 行政<br>その他               | 0. 0<br>0. 0       |
|                                       |             | ①-1対象基準                   |            |                        |             |                       |                   |                  | 1          | 的要因          |            |                  | 级沙       | : 唐               | * +\h1+at\4                           | 又汶             |                   |                      | 0.0<br>龄/少社·                    | 会の進展に                   | ァ伴ら                |
| (10)                                  |             | □継続<br>前年標準価 <sup>2</sup> | 新規         |                        | 円~          | ⁄ m²                  |                   | 3                | נויו ב     | KH1 X M      | 需          |                  |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 | の兆しは                    |                    |
| 対象基準地の前                               | 上票を         | ①-2基準地点)であるよ              | が共通地       |                        |             |                       | 一地                | 価格形成要因<br>変動状況   | [地垣        | 【要因]         |            |                  |          |                   | 宅地域で                                  |                |                   |                      |                                 | るような変                   | 変動要                |
| 準備地格                                  | b 討<br>各    | ──代表標準                    |            | 標準地                    | <u> </u>    |                       |                   | 形成型              |            |              | <u> </u>   | 415070           | . J 4 (  | - / <b>、</b> *E   | ւրագ ( Տ.   1                         | יים ו          | (1.3 C 10         | -150                 | . 20                            |                         |                    |
| の領                                    | 争           | 標準地番号 公示価格                | 各          |                        |             | -<br>円/mi             | 2                 | 数因の              | [個別        | 削的要因         | ] 個        | 別的               | 要因       | に変動               | はない。                                  |                |                   |                      |                                 |                         |                    |
|                                       | -           | ②変動率                      | 年間         | %                      | 半年間         | ]                     | %                 | 1                |            |              |            |                  |          |                   |                                       |                |                   |                      |                                 |                         |                    |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

| 別記様式第6  |            | 鑑定評個 | <b>蓝書</b> (令和 | 2 年    | 地価調査)   | ·<br>丹波     | 令和 2年 7月<br>(県) - 2 | 21日 提出<br><b>宅地-1</b> |
|---------|------------|------|---------------|--------|---------|-------------|---------------------|-----------------------|
| 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)   | <b>-</b> 2 | 兵庫県  | 兵庫第5分科会       | 氏名     | 不動産鑑定士  | 三浦靖和        |                     | 印                     |
| Mr == 1 |            |      |               | . 2.11 |         |             |                     |                       |

|             | J               | <b>计波(</b> 导)              |                  | -z                               | 共熚界           | ÷                                     | 共焊           | 4月5万           | 件会           | 氏            | 白              | 小則               | 座        | 上上          | 二佣                 | 項和                               |                       |       |                      |      |           | Ell              |
|-------------|-----------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|------------------|----------|-------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|------|-----------|------------------|
| 鑑定          | 評価              | 額                          |                  |                                  |               |                                       | 3,           | 540, 0         | 00 円         | 1            | m³当 <i>†</i>   | こりの              | D価格      |             |                    |                                  |                       |       |                      | 14   | l, 800    | 円/mឺ             |
| 1 :         | 基本的             | 的事項                        | ı                |                                  |               |                                       |              |                |              |              |                |                  |          |             |                    |                                  |                       |       | ı                    |      |           |                  |
| (1)         | 価格問             | 寺点                         | ,                | 令和 2年                            | 7月 1日         | (4)                                   | 鑑定           | 評価日            | 3            |              | 令和             | 1 2年             | - 7月     | 16日         | 一路                 |                                  | 1 2年<br><b>5 又は</b> ・ |       |                      |      |           | 円/m <sup>*</sup> |
| (2)         | 実地記             | 周査日                        | ,                | 令和 2年                            | 7月 2日         | (5)                                   | 価格           | の種類            | 頁            | ī            | 正常価            | 格                |          |             | 線                  |                                  | 率種別                   |       |                      |      | 1.1       | <b></b>          |
| (3)         | 鑑定詞             | 平価の条件                      | 更地。              | としての銀                            | 定評価           |                                       |              |                |              |              |                |                  |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| 2           | 鑑定詞             | 評価額の決定                     | の理由の             | )要旨                              |               |                                       |              |                |              |              |                |                  |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| (1)         |                 | 在及び地番                      |                  | 丹波市柏                             | 原町下小          | 倉字西                                   | i中地          | 地坪 7:          | 25番          |              |                |                  |          |             | ②地科                | <b>責</b>                         | 2                     | 39    | (                    | 9法   | 令上の規      | 制等               |
| 基準          |                 | 住居表示」等                     |                  | の利用の                             | B:0 (F        | THAT (                                | V T #        | h ∩ ∓II        | <b>ш</b> ω ( | 6)接面         | · 关 0 0 /      | <b>か井</b> に      |          | 7)供給        | (㎡)<br><u>8主</u> 要 | (<br>E <b>≠</b> > <del>/</del> > | `高·振言                 | льл   | )                    |      | (都)       |                  |
| 地           | ③形              | ·1A                        | 4 叛地             | の利用の                             |               | )周辺 <i>0</i><br>:況                    | ) <b>—</b> I | 世(ノ)不可。        | m ()         | 9 按阻         | 担め(            | JJ 1人 i          |          | りはいる。       |                    | <sub>そ</sub> な文<br>fの状           |                       | 又との   |                      |      | (60, 200  | )                |
|             |                 |                            |                  |                                  |               |                                       |              |                |              |              |                |                  | 記        | 设状況         |                    |                                  |                       |       |                      | (その  | )他)       |                  |
|             |                 | 台形<br>1.2:1                | 住宅<br>W 2        |                                  |               | 家住宅                                   |              |                | ا (د         | 東5m市         | i道             |                  |          | k道<br>F水    | JR柏<br>1.6km       | 原                                |                       |       |                      |      |           |                  |
|             |                 | 1.2.1                      | W Z              |                                  |               | \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | ) V/[        |                | 蚁            |              |                |                  | '        | 17/10       | 1. UKIII           |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| (2)         | ①範              | i <b>用</b>                 | 東                | 60 m、西                           | 30 n          | n、南                                   |              | 190 <b>m</b>   | . dr.        | 2            | 5 <b>m</b>     | ②棋               | 票準的      | 使用          | 戸建住                | 字地                               |                       |       |                      |      |           |                  |
| 近隣          |                 |                            |                  | 間口約                              |               | 0 m                                   |              | 奥行             | 約            |              | 0 m            |                  | 規模       |             | – . –              | m <sup>2</sup> 種                 | 星度、                   | 形划    | <b>ド</b> ほ           | ぼ長   | <br>方形    |                  |
| <b>解</b> 地域 | 4)地             | 域的特性                       | 特記               | 特にない                             |               |                                       |              | 街              | 5 r          | n市道          |                |                  | 交通       | JR          | 柏原駅                |                                  |                       | 法令    | . !                  | (都   | ) (60, 20 | 00)              |
| 以           |                 |                            | 事項               |                                  |               |                                       |              | 路              |              |              |                |                  | 施設       | 角果.         | 方 1.6l             | CM .                             |                       | 規制    |                      |      |           |                  |
|             | @ ui            | L-1-T-T-0                  |                  |                                  | > - #-+       | + 1.1.1-4                             | - 1.         |                | 1            |              | 51             |                  |          | (A) 1 -     | 115 3              | 1. 1//                           | 41 7                  |       | -                    |      | Isl. Free | S 101.1-A        |
|             |                 | 域要因の<br>来予測                | 当該地域 経済の信        | 或は旧来か<br>氐迷、住目                   | この高齢に         | 各地域<br>と等に。                           | じめより         | り、地、当面         | 映安区<br> は下落  | 国の変更         | 助は少<br>で推移     | りなく              | もの       | 後も現<br>と予測  | 状のまする。             | ま推移                              | <b>多する</b>            | €0) E | : 丁侧                 | 19 6 | )。 理価     | は地域              |
| (3)         | 人有効             | 使用の判定                      | 戸建住宅             | <b></b> 主地                       |               |                                       |              |                |              |              |                |                  |          |             | 準地の                | 台刑                               | 形                     |       |                      |      |           | 0.0              |
|             |                 | 価の手法                       | 取引事              | 例比較法                             | 比準値           | 西格                                    |              |                |              | 14, 80       | 0 円            | ∕mื              | 1        | 固別的         | 要因                 |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| U.          | )適用             |                            | 収益還              | 元法                               | 収益値           | 西格                                    |              |                |              | /            | 円              | ∕ mื             |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
|             |                 |                            | 原価法              |                                  | 積算值           | 西格                                    |              |                |              | /            | 円              | ∕ m <sup>†</sup> |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
|             |                 |                            | 開発法              |                                  |               | まによ                                   |              |                |              | /            |                | ∕ m <sup>*</sup> |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| (6) 市       | 「場の             | 特性                         | どで、              | 合圏は、デ<br>圏域外の需<br>となり、こ<br>ある。   | 言要者は!         | まぼ見                                   | られ           | ない。            | 農家住          | 主宅が          | 多いさ            | すくか              | らの       | 死成住:        | 宅地域`               | で新規                              | 見の住:                  | 宅開発   | 針は無                  | < 、  | 建て替       | え需要              |
| ·<br>部      | 検証              | 格の調整<br>及び鑑定<br>の決定の       | は古くたの水準を         | 内の取引か<br>からの既成<br>を指標に値<br>集地及び排 | え住宅地域<br>が決り  | 或で、-<br>定され・                          | 一般<br>るこ     | 向け賃<br>とが妥     | 貸住宅          | Eは皆叙<br>図められ | 無であ<br>れるこ     | らるた              | め収す      | 益価格         | を求め                | ること                              | はで                    | きなか   | ゝった                  | 。従   | って取       | 引価格              |
| (8)         | = / <del></del> | ① □代表標                     | 準地               | 標準地                              | 2時            | 点                                     | 3標           | 準化             | 4地           | 域要           | ⑤個5            | 驯的               |          | 象基準         | 地                  | 標                                | 街                     | 路     | 0.0                  | 地    | 街路        | +4.0             |
| 公示価格を       | 見価を             | 標準地番号                      | 兵庫丹              | 波 -1                             | 修             | 正                                     | 補            | i正             | 因較           | の比           | 要因此軸           | 因の               |          | 規準価<br>(円/r | <u>'</u>           | 標準化補正                            | 交<br>環                |       | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | 要田   | 交通<br>環境  | -2. 0<br>+31. 0  |
| 格した         | -               |                            | 六年/1             | 100                              | _             | _                                     |              |                |              |              | _              |                  |          | (1.15.1     |                    | Ē                                | 画                     |       | 0.0                  |      | 行政        | 0.0              |
| Z 1.        | _               | 公示価格                       | 19, 900          | 円/m²                             | [ 99          | . 2<br>00                             | _ —          | 00 ]           |              | 3.5]         | 10             | 00 ]             |          | 14,         | 800                |                                  | 行るの                   |       | 0.0                  |      | その他       | 0.0              |
| (9)         |                 | ① 指定基準                     |                  |                                  | ②時            |                                       |              | 準化             | 4地           | _            | ⑤個5            |                  | (6) \$t1 | 象基準         | E †4th             | 堙                                | その<br>街               |       | 0.0                  | 抽    | 街路        | +2.0             |
| 指定基準地       | <u>`</u>        |                            |                  |                                  | 修             |                                       | _            | iE             | _            | の比           | _              | 因の               | ီ က      | 比準価         | 格した                | 標準化補                             | 交                     |       | 0.0                  | 域要因  | 交通        | +2.0             |
| 基準          | )<br>}          | <i>,</i>                   | 丹波 (県            | ) - 4                            |               |                                       |              |                | 較            |              | 比輔             | 珓                |          | (円/r        |                    | 補正                               | 環                     |       | 0.0                  | 囡    | 環境        | +46.0            |
| 地言          | <del>,</del>    | 前年指定基                      | 基準地の             | 価格                               | [_10          | 00 ]                                  | _1           | 00             | 1            | 00           | [10            |                  |          |             |                    | -                                | 画<br>行                | _     | 0.0                  |      | 行政その他     | 0. 0             |
|             |                 |                            | 22, 500          | 円/mi                             | 10            | 00                                    | [ 1          | .00 ]          | <u> </u>     | 1.9]         | 10             |                  |          | 14,         |                    |                                  | その                    |       | 0.0                  |      |           |                  |
| (10)        |                 | ①-1対象基 <sup>2</sup><br>■継続 | 隼地の検<br>無<br>無服⊡ |                                  |               |                                       |              | <u> </u>       | [一般的         | 的要因          | 需              | 言要減              |          |             | 、地域<br>て、不         |                                  |                       |       |                      |      | の進展       |                  |
| 対名          | E 6             | 前年標準価                      |                  |                                  | 00 <b>円/m</b> | 2                                     |              | ③<br>価 変       |              |              | T <sub>d</sub> | こく 、             |          |             |                    |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| 対象基準地の前     | 農検討             | ①-2基準地点)であるは               | 易合の検             | 討                                | 標準地等          | と同一                                   |              | [格形成要因<br>(動状況 | [地域          | 要因]          |                |                  |          |             | 宅地域 は下落            |                                  |                       |       |                      | るよ   | うな変!      | 動要因              |
| 地の前の前       | <b>1</b>        | □代表標準標準地番号                 | =ஶ               | 標準地                              |               | _                                     |              | 要<br>因         | [/(E) Eul 4  | ₩₩₽          | ] <i>I</i> rr  | 티모디스스            | 100      | ァボ私         | 14721 .            |                                  |                       |       |                      |      |           |                  |
| 別力          | ,               | 公示価*                       | 夂                |                                  | Щ             | ∕m <sup>°</sup>                       |              | の              | [個別的         | 刊安区          | 」 1値           | 到別的              | J安区      | こ変期         | はない。               | ,                                |                       |       |                      |      |           |                  |

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 -3.3% 半年間

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

弘述 (目) \_\_ 9 **宁地\_1** 

|         |    |     |             |       |         |      |    | 丹波(県) | <b>-</b> 3 | 宅地-1 |
|---------|----|-----|-------------|-------|---------|------|----|-------|------------|------|
| 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 |    |       |            |      |
| 丹波(県)   | -3 | 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   |    |     | 5,760,000 円 | 1 m³当 | たりの価格   |      |    |       | 10, 100    | 円/mឺ |
| 1 其木的惠佰 |    |     |             |       |         |      |    |       |            |      |

# 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) 路線価又は倍率 日本種別 (2)実地調査日 令和 2年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 日本種別 (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

| 2                 | 鑑定                   | 評価額の決定   | の理由の                      | <br>D要旨                |              |                      |         |      |              |                      |                 |                         |          |                        |               |      |         |                    |                        |                                 |                           |
|-------------------|----------------------|--|---------------------------|------------------------|--------------|----------------------|---------|------|--------------|----------------------|-----------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------|------|---------|--------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| (1) 基準地           |                      | f在及び地番並<br>「住居表示」等                                       |                           | 丹波市山                   | 南町下          | ·滝字上-                | ヤシキ     | 436  | 6番1          | 外                    |                 |                         |          |                        | ②地積<br>(㎡)    | į (  | į       | 570                | 9;                     | 法令上の規                           | 制等                        |
| 华地                | ③形                   | 状  | ④敷地                       | の利用の                   | 現況           | ⑤周辺(<br>状況           | の土地     | りの利用 | 用の           | ⑥接面                  |                 | の状況                     |          | ⑦供給<br>処理施<br>設状況      | ⑧主要<br>接近     |      |         | 設との                | ]<br>( {               | (都)<br>(60, 200<br>その他)         | )                         |
|                   |                      | 1.5:1  | 住宅<br>W2                  |                        |              | 一般住宅地が見い住宅           | られる     |      |              | 南6m市                 | i道              |                         |          | 水道                     | JR下<br>160m   | 竜    |         |                    |                        | 砂災害警戒                           | 这区域                       |
| (2)               | ①範                   | 通  | 東 1                       | .30 m、西                | 13           | 80 m、南               | j       | 30 m | 、北           | 3                    | 80 m            | 2標                      | 华的       | 的使用                    | 戸建住           | 包地   |         |                    |                        |                                 |                           |
| 近隣                | 3標                   | <b>標準的画地の</b> 形  | 彡状等                       | 間口約                    |              | 30.0 m               |         | 奥行   |              |                      | 0 m             | , <u></u>               | 規模       | :                      | 570           | m⁴₹  | 程度、     | 形状                 | : ほぼ                   | 長方形                             |                           |
| 近隣地域              | 4地                   | 地域的特性  | 特記事項                      | パス整                    | 備が完          | 山山南線<br>成し、平<br>3日供月 | P成      | 街路   |              | m市道                  |                 |                         | 交通<br>施設 | 北1                     | 下滝駅<br>60m    |      |         | 法令規制               | 土和                     | (都) (60,2<br>砂災害警戒              |                           |
|                   |                      | 2域要因の<br>子来予測  | 格別の変と予測で                  |                        | ぶないの         | ので戸建                 | 住宅地     | 地域と  | して           | 現状を約                 | 維持す             | ⊢るも                     | のと       | : 見込ま                  | れ、地位          |      |         | やや弱                | 含みて                    | で推移する                           | もの                        |
| (3)               | 是有效                  | 使用の判定  | 戸建住                       | 宅地                     |              |                      |         |      |              |                      |                 |                         | (4)      | 対象基                    |               | ない   | 1)      |                    |                        |                                 |                           |
| (5) 銷<br><i>0</i> | 監定評<br>の適用           | F価の手法<br>B   |                           | 例比較法                   |              | 準価格                  |         |      |              | 10, 10               |                 |                         | -        | 個別的                    | 安囚            |      |         |                    |                        |                                 |                           |
|                   |                      |  | 収益還                       |                        |              | 益価格                  |         |      |              |                      |                 | ∕ m <sup>†</sup>        | -        |                        |               |      |         |                    |                        |                                 |                           |
|                   | 原価法                  |  |                           |                        |              | 算価格                  | - I=    |      |              |                      |                 | ∕ m <sup>*</sup>        | -        |                        |               |      |         |                    |                        |                                 |                           |
| (0) =             |                      |  |                           |                        |              | 発法によ                 |         |      | 1-664-3y/\ · | <u>/</u>             |                 | <b>∕</b> m <sup>*</sup> | 77 -     |                        | : 1-de - H- m | 1.21 | n de la |                    | - <del></del>          | - 74v . A-A-                    | 4-1-1-1                   |
| (б) п             | 「場の                  |  | であり、<br>弱く、f              | 、需要者に                  | は丹波ī<br>含み基記 | 市内でも<br>調で推移         | ·特に     | 山南町  | [周辺          | に地縁性                 | 性をす             | つ者                      | ·に阻      | 艮られる                   | 。少子语          | 事齢石  | 化の進     | 生展など               | ぎを背景                   | 2強い任宅:<br>景に宅地需<br>いとなる価        | 要は                        |
| 福田                | <ul><li>検証</li></ul> | F及び鑑定  | 貸住宅の                      | 戸建住宅の<br>の想定が<br>で成約した | 和難では         | あろため                 | ). J\▽ネ | 益価格  | (は試:         | :箟したい                | 1.1             | たが                      | って       | <ol> <li>標準</li> </ol> | 土地及びは         | 台定基  | 基進狀     | ──<br>「る需要<br>払との検 | <br>が乏し<br>:討を路        | ンいことか<br>沓まえ、主                  | ら賃<br>に自                  |
| (8)<br>公 ‡        | 词 価                  | ① 【代表標   | 準地                        | 標準地                    |              | 時点                   | 3標      |      |              |                      | 5個5             |                         |          | 対象基準<br>の規準価           | 地             | 標進   | _<br>往  | <b>計路</b>          | 0.0 均                  | 也 街路                            | -4.0                      |
| 示量                | 規権をした                | 標準地番号  | 兵庫丹                       | ·波 - 6                 |              | 修正                   | 補       | 正    |              | 因の比<br><sup></sup> 蛟 | 要E<br>比車        | 因の<br>較                 |          | ルデュー<br>(円/r           | 内             |      | シ<br>野  | を通<br>環境           | 0.0<br>9.0<br><b>5</b> | w 交通<br>要 環境                    | -7. 0<br>+26. 0           |
| 格 l<br>を <i>f</i> | 7.5                  |  | 11, 400                   | 円/m²                   | -            | 99.5]                |         | 00 ] |              | 100<br>12. 5 ]       |                 | 00 ]                    |          | 10,                    | 100           | ĨË   | 重       | 画地<br>亍政<br>D他     | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0   | -<br>行政<br>その他                  | 0. 0<br>0. 0              |
| (9) 指定基準地         | かっつの                 | ① 指定基準   | <b>地番号</b><br>丹波(県        | .) – 8                 | 1            | 時 点<br>修 正           | 3標:     |      |              | の比                   | ⑤個5<br>要E<br>比算 | 因の                      | 6×       | 対象基準<br>の比準値<br>(円/r   | 格   少内        |      |         | <b></b><br>野路      | 0.0<br>り.0<br>り.0<br>夏 | 也                               | +1. 0<br>-11. 0<br>+35. 0 |
| 準 村地 言            | 対                    | 前年指定基  |                           | 価格<br>円/㎡              | [_           | 99.2 ]               | l —     | 00 ] |              | 100<br>21. 4 ]       | [ 10            | 00 ]                    |          | 10,                    | 100           | 正    | 直       | ョ地<br>亍政<br>D他     | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0   | 行政<br>その他                       | 0. 0<br>0. 0              |
| (10) 対象基準地        | 年票隼西各等からの検討          | ①-1対象基準<br>● 継続<br>前年標準価析<br>①-2基準地が<br>点)である場<br>○ 代表標準 | □新規格<br>格<br>が共通地<br>場合の検 | 10, 2<br>16. (代表       | –            |                      | 1       | ③    |              | 的要因<br>【要因】          | <u>.</u>        | 3含み<br>二滝地              | だか       | が、中で                   | も縁辺音<br>丹波竜」  | 部の制製 | 需要不     | 下足は顕<br>也域整備       | 著であ<br>が進捗             | 全体でも需<br>ある。<br>歩中で注目<br>含みである。 | が集                        |
| 地の前が              |                      | 標準地番号公示価格  | 各                         | -1.0%                  |              | -<br>円/㎡             | %       | 安田   | [個別          | 的要因                  | 1] 個            | 别的                      | 要因       | 引に変動                   | はない。          |      |         |                    |                        |                                 |                           |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 丹波(県) - 4 **字地-1** 

|       |            |     |         |     |              | 711/2 (211) | т | 1 00 |
|-------|------------|-----|---------|-----|--------------|-------------|---|------|
| 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) | <b>-</b> 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 20,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 22,500 円/㎡

| (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 7日 | (6)路線 | [令和 2年 1月]      | 円/㎡   |
|-------------|--------------|----------|-------------|-------|-----------------|-------|
| (2) 実地調査日   | 令和 2年 6月 29日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 線価    | 路線価又は倍率<br>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   | I        |             |       | ı               |       |

| (3)        | <b></b> 一                     | 計画の末件   | - 文地と               | - しての延足                         | 一                       |  |                      |                        |                                 |                |                       |                       |                         |                         |                      |   |                          |
|------------|-------------------------------|---|---------------------|---------------------------------|-------------------------|--|----------------------|------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---|--------------------------|
| 2          | 鑑定                            | 評価額の決定  | の理由の                | 要旨                              |                         |  |                      |                        |                                 |                |                       |                       |                         |                         |                      |   |                          |
| (1)<br>基   |                               | 析在及び地番並<br>「住居表示」等                                      |                     | 丹波市氷上町                          | <br>「石生字色》              | 帛198                                     | 4番4                  |                        |                                 |                |                       | ②地積<br>(㎡)            | (                       | 925                     | 9法                   | 令上の規                                      | 制等                       |
| 基準地        | 3形                            | 狀   | ④敷地 <i>0</i>        | の利用の現況                          | 記 ⑤周辺の<br>状況            | の土地の                                     | 利用の                  | ⑥接面                    | i道路の状                           |                | ⑦供給<br>処理施<br>設状況     |                       | な交通施<br>の状況             | 設との                     | (7)                  | (都)<br>(60, 200)<br>の他)                   |                          |
|            |                               | 3:1   | 住宅兼品 W2             | 与舗                              |                         | 一般住宅が混在す                                 |                      | 東7m市                   | 道                               |                | 水道下水                  | JR石生<br>1.1km         | -114                    |                         | . (                  | <b>∠1</b> 6/                              |                          |
| (2)        | ①範                            | 5 <b>囲</b>  | 東 2                 | 25 <b>m、西</b>                   | 50 <b>m、南</b>           | i 50                                     | m、北                  | 5                      | i0 m 2 ł                        | 標準的            | 的使用                   | 低層住宅                  |                         |                         |                      |   |                          |
|            | 3)樗                           | <br>標準的画地の刑   |                     | 間口約                             | 25. 5 m                 |  |                      |                        |                                 | 規模             |                       | 900                   | デー<br>㎡程度、              | 形状                      | ほぼ長                  | <br>- 方形                                  |                          |
| 近隣地域       |                               | 也域的特性   | 特記事項                | 西方背後で                           | ジ県立病院と<br>対統合した医        | :赤十                                      |                      | <br>7 m市道              |                                 | 交通施設           | JR<br>南西              | 石生駅<br>方 1.1km        |                         | 法令                      | -                    | B) (60, 200                               | ))                       |
|            | ⑤<br>地<br>将                   | 地域要因の<br>好来予測   | 西方の<br>低層住宅         | <br> <br> 医療施設の<br> <br> E地域として | 開業と併せ<br>熟成度を高          | て周辺の                                     | り街路整地価は              | を備が進る<br>は当面、「         | められてお<br>底堅く推種                  | つり、<br>多する     | 近隣地<br>5ものと           | 域周辺に<br>予測する          | は空地か。                   | が残り宅5                   | 地化余力                 |   | うで、                      |
| (3)        | 是有效                           | か 使用の判定   | 低層住宅                | 组                               |                         |  |                      |                        |                                 | (4)            | )対象基<br>個別的           | . –                   | ない                      |                         |                      |   |                          |
| (5)銷       | <b>監定評</b>                    | F価の手法   | 取引事例                | 列比較法                            | 比準価格                    |  |                      | 22, 50                 | 0 円/m <sup>*</sup>              | اً             | 他かけい                  | 安囚                    |                         |                         |                      |   |                          |
|            | の適用                           | 1   | 収益還元                | 元法                              | 収益価格                    |  |                      | 13, 00                 | 0 円/㎡                           | 2              |                       |                       |                         |                         |                      |   | ļ                        |
|            |                               |   | 原価法                 |                                 | 積算価格                    |  |                      | /                      | 円/㎡                             | 2              |                       |                       |                         |                         |                      |   |                          |
|            |                               | ļ   | 開発法                 |                                 | 開発法によ                   | る価格                                      |                      | /                      | 円/mឺ                            | 2              |                       |                       |                         |                         |                      |   |                          |
|            | 市場の特性 同一需給置であり、同一周辺では開発需要の中心と |   |                     | 中心となる価                          | 外からの転<br>持続してお<br>格帯は見出 | 入は少な<br>り、地信<br>はないり                     | ない。全<br>西は横這<br>犬況であ | 全般的に生<br>記を表調しる。       | 少子高齢化で推移して                      | との追ている         | 生展等を<br>る。取引          | ・背景に宅<br> される価        | E地需要が<br>「格帯は、          | が伸び悩ん規模等に               | んでいる<br>により-         | るが、近隊<br>一様では <i>た</i>                    | なく、                      |
| 哥          | <ul><li>検証</li></ul>          | 面格の調整<br>E及び鑑定<br>頁の決定の                                 | 周辺に<br>試算され<br>で成約し | にはアパート<br>いた。 当該地<br>いた取引事例     | 等の収益物<br>域において<br>により求め | 件も見ら<br>は自用の<br>た比準値                     | っれるが<br>り戸建住<br>西格を重 | 、土地(<br>三宅関連の<br>直視し、「 | 価格に見る<br>の取引がす<br>収益価格を         | 計う賃を配的と参考      | i 料水準<br>りである<br>きにとど | が形成さ<br>ので、標<br>'め、鑑定 | れていた<br>単地との<br>評価額を    | ょいためり<br>り検討を聞<br>を上記のる | 又益価格<br>沓まえ、<br>とおりき | §はやや仮<br>主に自月<br>や定した。<br>                | 氐位に<br>月目的               |
| (8) 公示価格   | 規準とした                         | ① □代表標標準地番号   | <b>標準地</b><br>兵庫丹派  | <b>標準地</b> 波 -3                 | ②時 点<br>修 正             | ③標準化補正                                   |                      | 地域要<br>因の比<br>較        | ⑤個別的<br>要因の<br>比較               |                | 対象基準<br>の規準値<br>(円/r  | 格内                    | 準化補型                    | 交通 (<br>環境 (            | 0.0地域要因              | 街路<br>交通<br>環境                            | -2. 0<br>-3. 0<br>-16. 0 |
|            | 7.5                           |   | 18, 200             | 円/㎡                             | [ <u>99.4</u> ]         | [ 100                                    | _] [_                | 100<br>79. 9 ]         | 100 ]                           | !              | 22,                   | 600                   | —                       | 一<br>行政 (               | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | 行政その他                                     | 0.0                      |
| (9) 指定基準地  | からの倫                          | ① 指定基準  | 地番号                 | -                               | ②時 点<br>修 正             | ③標準作補正                                   | 廷                    | 地域要<br>因の比<br>竣        | ⑤個別的<br>要因の<br>比較               | 6 <del>2</del> | 対象基準<br>の比準値<br>(円/r  | 西格   少                | 準化 報                    | 封路<br>交通<br>環境<br>ॼ₩    | 地域要因                 | 街路<br>交通<br>環境                            |                          |
| 地言         | ते                            | 前年指定基   |                     | 円/m²                            | []                      | [  | _] [_                | 100                    | [ ]                             | •              |                       |                       | その<br>その                | 画地<br>行政<br>の他          |                      | その他                                       |                          |
| (10) 全様担信を | 年標準価格等からの検討                   | ①-1対象基準<br>前年標準価格<br>①-2基準地が<br>点)で表標準<br>標準地番号<br>で示価格 | ■新規格<br>格が共通地展場合の検討 | 22, 500 F<br>点(代表標準             |                         | 一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一 | 変<br>動 [地域<br>状<br>況 | 般的要因<br>或要因]<br>引的要因   | ら地域<br>西方 <i>0</i><br>おり、<br>発。 | 或経済 の医当 大き     | 等は閉塞<br>豪施設の<br>変施設関  | 感が色濃<br>開業に伴<br>関連の住宅 | とく、住宅<br>4う周辺後<br>ど需要を背 | 名需要は会<br>野路の整備<br>背景とした | 全般的に<br>備も好景<br>た共同信 | る根強いこ<br>に標準して<br>影響を及ぼ<br>主宅の建設<br>か画地分割 | ている。<br>ぎして<br>没も活       |
|            | ļ                             | ② 変動 窓  | <b>年</b> 問          | 0.0% 坐在                         | F問                      | %  |                      |                        | 90 11                           | , 40           |                       |                       |                         |                         |                      |   |                          |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 丹波(県) - 5 **宅地-1** 

|       |            |     |         |     |              | 71100 (711) | U |   |
|-------|------------|-----|---------|-----|--------------|-------------|---|---|
| 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 | Ť           |   |   |
| 丹波(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
 6,230,000 円
 1 m³当たりの価格
 12,100 円/m³

| (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 7日 | (6)路線 | [令和 2年 1月]      | 円/㎡   |
|-------------|--------------|----------|-------------|-------|-----------------|-------|
| (2) 実地調査日   | 令和 2年 6月 29日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 線価    | 路線価又は倍率<br>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   | I        |             |       | ı               |       |

| (3)          | <b></b> 一            | 計画の末件   | - 文地と                   | しての強化                                | 計画                        |  |   |                      |                           |                         |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |
|--------------|----------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|---|----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|---|---|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 2            | 鑑定                   | 評価額の決定  | の理由の                    | )要旨                                  |                           |  |   |                      |                           |                         |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |
| (1)<br>基     |                      | 「在及び地番並<br>「住居表示」等  |                         | 丹波市氷上町                               | 丁谷村字町西                    | <u> </u>                                 | <br>3 8番<br>  |                      |                           |                         |                      | ②地積<br>(㎡)                                | (   | 515<br>)                | 9法·                            | 令上の規                    | 制等                              |
| 基準地          | 3形                   | 洪状  | ④敷地0                    | の利用の現況                               | 兄 ⑤周辺の<br>状況              | の土地の                                     | の利用の  | ⑥接面                  | i道路の∜                     |                         | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    | 接近  | な交通施<br>の状況                                   | 設との                     | (その                            | (都)<br>(60, 200)<br>つ他) |                                 |
|              |                      | 1:1   | 住宅<br>W 2               |                                      | 中規模-<br>ち並ぶ。<br>宅地域       | 一般住宅古くから                                 | 老が建<br>らの住  | 東4.7m                | 市道                        |                         | 水道下水                 | JR石生<br>4.9km                             | Ė   |                         |                                | / IE/                   |                                 |
| (2)          | ①範                   | <b>道</b> 囲  | 東 6                     | 60 m、西                               | 65 m、南                    | 7  | 70 m、北  | 5 6                  | 50 m 2                    | )標準的                    | 的使用                  | 戸建住宅                                      | <br>E地  |                         |                                |                         |                                 |
|              | 3)標                  | 標準的画地の形   |                         | 間口約                                  | 20.0 m                    | 奥  | 行 約   | 25.                  | 0 m,                      | 規模                      |                      | 500                                       | <br>㎡程度、                                      | 形状                      | ほぼ長                            | <br>·方形                 |                                 |
| 近隣地域         |                      | 也域的特性   | 特記                      | 特にない。                                |                           |  |   | 4. 7 m               |                           | 交通                      | ĭ JR                 | 石生駅<br>7 4.9km                            | -   | 法令                      |                                | 3) (60, 20              | 0)                              |
|              |                      |   | 事項                      |                                      |                           |  | 路   |                      |                           | 施設                      | 1                    |   |   | 規制                      |                                |                         |                                 |
|              | ⑤地<br>将              | 地域要因の<br>好来予測   | 格別の<br>推移する             | の変動要因が<br>るものと予測                     | ないので、<br>ける。              | 旧来の                                      | 戸建住宅  | ≝地域と                 | して現状<br>                  | を維持                     | 宇するも                 | のと見込                                      | 1   | 也価は当                    | 面、やや                           | 予弱含み基                   | 表調で                             |
| (3) 量        | <b>是有效</b>           | が使用の判定  | 戸建住宅                    | 三地                                   |                           |  |   |                      |                           | (4)                     | )対象基                 |   | ない  |                         |                                |                         |                                 |
| (5)銀         | 鑑定評<br>の適用           | 呼価の手法   | 取引事件                    | 列比較法                                 | 比準価格                      |  |   | 12, 10               | 00 円/r                    | 'n                      | 個別的                  | 要因  |   |                         |                                |                         |                                 |
|              | り適用                  | 1   | 収益還え                    | 元法                                   | 収益価格                      |  |   | /                    | 円/r                       | 'n                      |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |
|              |                      |   | 原価法                     |                                      | 積算価格                      |  |   | /                    | 円/r                       | 'n                      |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |
| l            |                      |   | 開発法                     |                                      | 開発法によ                     | る価格                                      | ·   | /                    | 円/r                       | 'n                      |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |
|              | 市場の                  |   | は近隣地地需要がより一様            | 標給圏は、J<br>地域及び周辺<br>バー段と先細<br>様ではなく、 | 地域に地縁<br> ってきてお<br> 需要の中心 | 性をも、<br>り、地<br>いとなる                      | つ者には<br>価は弱き<br>価格帯に  | まぼ限られるみ基調は見出せれ       | れ、地元<br>を続けて<br>ない状況      | 需要でいる。<br>いる。<br>しである   | で完結し<br>取引さ<br>る。    | ている。<br>れる価格                              | 最近は少いでは、現場では、現場では、現場では、現場では、現場では、現場では、現場では、現場 | い子高齢(<br>な引件数)          | 化の進展<br>が少なV<br>               | <b>奏等を背</b> ∮<br>いうえ規模  | 景に宅                             |
| 哥            | <ul><li>検証</li></ul> | I格の調整<br>I及び鑑定<br>Iの決定の   | ら賃貸住                    | D戸建住宅関<br>主宅の想定が<br>内で成約した           | 困難である                     | ため、」                                     | 収益価格  | 各は試算                 | しない。                      | したか                     | ぶって、                 | 標準地及                                      | び指定基  | 長準地と(                   | る需要がの検討を                       | が乏しいこ<br>:踏まえ、          | ことか<br>主に                       |
| (8) 公示価格     | 規準とした                | ① □代表標標準地番号   | <b>漢準地</b><br>兵庫丹》      | <b>標準地</b> 波 -3                      | ②時 点<br>修 正               | ③標準<br>補正                                | Ē   | 地域要<br>因の比<br>較      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較         |                         | 対象基準<br>の規準値<br>(円/i | 格内  | 準化補型  | 交通<br>環境 (              | 0.0 地域要因                       | 街路<br>交通<br>環境          | +1. 0<br>+1. 0<br>+47. 0        |
| をか           | 7.11                 | 公示価格  | 18, 200                 | 円/mi                                 | [ 99.4 ]                  | [ 100                                    | _   | 100<br>150. 0 ]      | 100                       | ]                       | 12,                  | 100                                       | —   | <br>                    | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0           | 行政その他                   | 0. 0                            |
| (9) 指定基準地    | からの検                 | ① 指定基準  | <b>地番号</b><br>予波(県)     | ) - 8                                | ②時 点<br>修 正               | ③標準補正                                    |   | 地域要<br>因の比<br>較      | ⑤個別的<br>要因 <i>の</i><br>比較 |                         | 対象基準<br>の比準値<br>(円/i | 西格   (火)                                  | 準化 報  |                         | 0.0<br>0.0<br>域要<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交 環境<br>行政        | +3. 0<br>+2. 0<br>-4. 0<br>0. 0 |
| 地言           | 计                    | 前年指定基   | 基準地の個<br>12,300         |                                      | [ 99. 2 ]<br>100          | [ 100                                    | _   | 100 100.9            | 100                       |                         |                      | 100                                       | その<br>その                                      | <sub>亍政</sub> (<br>D他 ( | 0. 0<br>0. 0                   | その他                     | 0.0                             |
| (10) 名材が個本等が | 年標準価格等からの検討          | ①-1対象基準<br>● 継続<br>前年標準価格<br>①-2基準地が<br>点)で表標準<br>標準地番号<br>公示価格 | ■新規格<br>格が共通地が<br>場合の検討 | 12, 200 <b>F</b><br>点(代表標準           |                           | 一地地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の | 5 変<br>5 動 [地址<br>ジンファンファンファンファンファンファンファンファンファンファンファンファンファン | 般的要因<br>域要因]<br>引的要因 | ら地<br>駅か<br>かか            | 域経済<br>  いら遠い<br>  いらず、 | 脊は閉塞<br>*旧来の<br>依然と  | 小で雇用・<br>感感が色濃<br>の集落地域<br>・して地価<br>かはない。 | とく、住宅<br>で、宅地                                 | と需要は作<br>他需要は           | 停滞して<br>先細り個                   | ている。<br>頁向に歯1           |                                 |
|              | Ī                    | ②変動家 4  | 年問 .                    | -0.8% 坐存                             |                           | 0/6                                      |   |                      |                           |                         |                      |   |   |                         |                                |                         |                                 |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

| 別記様式第6 |    | 鑑定評価 | <b>蓝書(令和</b> | 2 年 | 地価調査)    |        | 令和 2<br>丹波(県) | 年 7月 2:<br>- 6 | 1日 提出<br><b>宅地-1</b> |
|--------|----|------|--------------|-----|----------|--------|---------------|----------------|----------------------|
| 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 | ペテム研究所 |               |                |                      |
| 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                    |

24,000 円/m<sup>2</sup> 鑑定評価額 2,640,000 円 1㎡当たりの価格

|   | ++4 | · == -2 |
|---|-----|---------|
| ı | 基本的 | 事堆      |

| (3)鑑定評価の条件     | 更地としての鑑定評価  |                  |              |     |            | ,                |
|----------------|-------------|------------------|--------------|-----|------------|------------------|
| (2)実地調査日       | 令和 2年 7月 1日 | (5)価格の種類         | 正常価格         | 価   | 倍率種別       |                  |
| (0) chul===+ = | AT 0F 5F 1F | /C) /m-th の1手*#T |              | 線   | 路線価又は倍率    | 1.2 倍            |
| (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 17日 | 路線  | [令和 2年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
|                |             |                  |              | (6) | 545 173    | III / m²         |

| (3)          | <b>塩</b> 疋記   | 評価の条件  | 史地と                      | こしての鑑定                                    | . 計 1 四                    |                   |                 |                 |                   |            |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
|--------------|---------------|--|--------------------------|---|----------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------|----------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 2            | 鑑定            | 評価額の決定                                       | の理由の                     | )要旨                                       |                            |                   |                 |                 |                   |            |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
| (1) 基準地      |               | f在及び地番並<br>「住居表示」等                           |                          | 丹波市氷上町                                    | 町成松字宮ノ                     | 7下27              | 6番7             |                 |                   |            |                      | ②地積<br>(㎡)                   | (                 | 110                  | 9法令                             | たの規                   | 制等                               |
| 华地           | ③形            | :状   | 4敷地6                     | の利用の現況                                    | 记 ⑤周辺の<br>状況               | り土地の              | _<br>)利用の       | ⑥接面             | 道路の状              |            | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |                              | な交通施設<br>の状況      | 設との                  | (で<br>(その)                      | (都)<br>70, 200)<br>他) | _                                |
|              |               | 1:2  | 住宅<br>W2                 |   | 一般住宅<br>等が見ら<br>宅地域        | —<br>どの中に<br>られる即 | <br>: 店舗<br>또成住 | 西4.5r           | n市道               |            | 水道<br>下水             | JR石生<br>5.1km                |                   |                      |                                 | .]<br>《害警戒            | 区域                               |
| (2)          | ①範            | 通  | 東 3                      | 30 m、西                                    | 50 m、南                     | 3                 | 0 m、北           | <u> </u>        | 20 m 2            | 標準的        | 内使用                  | 戸建住宅                         | 地                 |                      | 1                               |                       |                                  |
| 近            | 3.楞           | <br>標準的画地の飛                                  | <br>杉状等                  | 間口約                                       | 7.0 m.                     |                   | 行 約             | 16.             | .0 m,             | 規模         |                      | 110                          | m <sup></sup> 程度、 | 形状                   | ほぼ長力                            | 5形                    |                                  |
| 近隣地域         |               | 也域的特性  | 特記                       | 特にない                                      |                            |                   | 街               | 4. 5 m          |                   | 交通         | JR<br>北西             | 石生駅<br>方 5.1km               |                   | 法令                   | (都)                             | (70, 200<br>:害警戒[     |                                  |
|              |               |  | 事項                       |   |                            |                   | 路               |                 |                   | 施設         | !                    |                              |                   | 規制                   |                                 |                       | ŀ                                |
|              |               | 地域要因の<br>好来予測                                | 当該地域                     | 成は、旧来の                                    | )戸建住宅地:                    | 域とし               | て現状を            | と維持す            | るものとり             | 見込ま        | -<br>:れ、地            | 価は当面                         | -<br>弱含みで         | 推移する                 | るものと <sup>=</sup>               | 予測する                  | 5.                               |
| , , -        |               |  | 戸建住宅                     |   |                            |                   |                 |                 |                   |            | 対象基個別的               | 準地の                          | ない                |                      |                                 |                       |                                  |
| (5) <b>∌</b> | 鑑定評<br>の適用    | 呼価の手法<br>引                                   |                          | 例比較法                                      | 比準価格                       |                   |                 | 24, 00          | 00 円/m            | î .        |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
|              |               |  | 収益還え                     | 元法  | 収益価格                       |                   |                 |                 | 円/m               | _          |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
|              |               |  | 原価法                      |   | 積算価格                       |                   |                 |                 | 円/m               | ້ຳ         |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
|              |               |  | 開発法                      |   | 開発法によ                      | る価格               |                 | /               | 円/m               | ຳ          |                      |                              |                   |                      |                                 |                       |                                  |
|              | 市場の           |  | 縁性を持る。取引                 | 寺つものに限<br>引自体が少な                          | 福知山沿線<br>られる。近く、取引に        | 年は少<br>個別性:       | 子高齢化が強いた        | との進展<br>とめ、需    | が顕著では要の中心と        | あるた<br>となる | 対、需が規模、              | 要が弱含価格帯は                     | んでおり<br>把握しづ      | 、地価ル                 | は下落傾[<br>况にある。<br>              | 向が続い                  | ハてい                              |
| Ī            | ・検証           | E格の調整<br>E及び鑑定<br>Eの決定の                      | た。比進                     | 進価格は対象                                    | )戸建住宅が<br>と地と代替性<br>を価格を標準 | の認め               | られる引            | き冒 実例!          | から適切し             | こ算定        | されて                  | おり. 市:                       | 場の実勢              | を反映~                 | するもの。                           | レ考えら                  | うれる。                             |
| (8) 公示価格     | 見 価<br>準 格    | ① 二代表標標準地番号                                  | <b>渠準地</b><br>兵庫丹        | <b>■標準地</b> 波 -3                          | ②時 点<br>修 正                | ③標準<br>補正         |                 | 地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別的<br>要因の<br>比較 |            | 対象基準<br>の規準価<br>(円/r | が 内<br>m) 訳                  | 準 交 環             | <b>通</b> (<br>環境 (   | 0.0 地域要因                        | 街路 交通 環境              | +1. 0<br>+2. 0<br>-27. 0         |
|              | 75            |  | 18, 200                  | 円/mi                                      | [ 99.0 ]<br>100            | [ 100             | -               | 100<br>75. 2    | [ 100 ]<br>100    | ]          | 24,                  |                              |                   | ·<br>i政 (            | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0            | その他                   | 0. 0                             |
| (9) 指定基準地    | からの検          | ① 指定基準                                       | <b>地番号</b><br>予波(県)      | ) - 4                                     | ②時 点<br>修 正                | ③標準<br>補正         |                 | 地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別的<br>要因の<br>比較 | 1          | 対象基準<br>の比準価<br>(円/r | 5格   ⑦   内<br>㎡)   訳         | 準<br>化<br>補<br>環  | <b>通</b> (           | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政  | +3. 0<br>+5. 0<br>-13. 0<br>0. 0 |
| 地言           | 計             |  | 22, 500                  | 円/㎡                                       | [ <u>100</u> ]             | [ 100             | ] [             | 100<br>94. 1    |                   | -          |                      | 900                          | ー 一 回<br>行<br>その  | r政 (<br>)他 (         | 0. 0                            | その他                   | 0.0                              |
| (10) 対象基準地   | 年標準価格等からの検討   | ①-1対象基準<br>継続<br>前年標準価格<br>①-2基準地が<br>点)である場 | □新規<br>格<br>が共通地<br>場合の検 | <br>24,500 <b>「</b><br>点(代表標 <sup>2</sup> |                            | 一地 一地 形成要因        | 変               | 般的要因<br>域要因]    | ていた<br>いる。<br>旧氷_ | ないが<br>上町の | ド、地場<br>)中心部         | ス感染症<br>産業の不<br>に位置す<br>地域の宅 | 振や高齢<br>るが、少      | )化の進展<br> <br> ・子高齢( | 展は依然。<br>化や住民の                  | として級<br>の転出か          | 売いて<br>が顕著                       |
| の領           | <b>等</b><br>か | 標準地番号 公示価格                                   |                          | -2.0 <b>%</b> 半年                          | -<br>円/㎡<br><sub>王間</sub>  | 数<br>の<br>%       | [個5             | 別的要因            | ]] 個別的            | 内要因        | ]に変動                 | はない。                         |                   |                      |                                 |                       |                                  |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

丹波(県) **-**7 **宅地-1** 

| 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 m³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)<br>路<br>線 | [令和 2年 1月]      | 円/m²  |
|------------|-------------|----------|--------------|---------------|-----------------|-------|
| (2) 実地調査日  | 令和 2年 7月 4日 | (5)価格の種類 | 正常価格         | 緑価            | 路線価又は倍率<br>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           | <br>の要旨           |                      |              |            |                |            |                                       |            |         |                   |                         |                  |                             |                          |                      |                         |   |
|-------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------|------------|----------------|------------|---------------------------------------|------------|---------|-------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|---|
| (1) 基準地           |                | 在及び地番並<br>住居表示」等 |                | 丹波市               | 青垣町色                 | <b></b>      | 愛宕町        | 483            | 番          |                                       |            |         |                   | ②地積<br>(m³)             | (                | 13                          | 32                       | 9法                   | 令上の規                    | 制等  |
| 华地                | ③形             | 状                |                | の利用               | _<br>の現況             | ⑤周i<br>状況    | _<br>辺の土   | 地の利            | 用の         | ⑥接面                                   | _<br>道路の   | -<br>状況 | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 | 接近                      |                  |                             | 足との                      | (その                  | (都)<br>(70, 200)<br>)他) |   |
|                   |                | 1:1.5            | 住宅<br>W2       |                   |                      |              | 主宅が<br>の住宅 | 建ち並<br>地域      | ぶ          | 北4.5m                                 | 市道         |         | 水道                | JR石型<br>15km            | Ė                |                             |                          |                      | - 12/                   |   |
| (2)               | ①範             | i <b>囲</b>       | 東              | 50 m,             | 西(                   | 90 m.        | 南          | 50 m           | 、北         | 5                                     | 0 m        | 2標準     | 的使用               | 戸建住年                    | 已地               |                             |                          |                      |                         |   |
| 近隣                | 3標             | 準的画地の形           | <b>彡状等</b>     | 間口                | 約                    | 10.0         | m,         | 奥行             | 約          | 13.                                   | 0 m.       | 規札      | 莫                 | 130                     | m <sup>²</sup> 程 | 度、                          | 形状                       | ほぼ長                  | 方形                      |   |
| 近隣地域              | 4地             | 域的特性             | 特記             | 特に                | ない。                  |              |            | 街              | 4          | . 5 m                                 | 市道         | 交       |                   | 石生駅                     |                  |                             | 法令                       | (者                   | (70, 20                 | 00)   |
| 以                 |                |                  | 事項             |                   |                      |              |            | 路              | }          |                                       |            | 施       | 1                 | 15km                    |                  |                             | 規制                       |                      |                         |   |
|                   |                | !域要因の<br>!来予測    | 当該地域           | 域は既成は下落を          | 成の住宅<br>基調で推         | 地域で<br>移する   | 、住宅<br>と予測 | 地とし<br>小する。    | てほ         | ぼ成熟                                   | している       | ること     | から今後              | そとも現状                   | 犬のま              | ま推                          | 移する                      | ものと見                 | し込まれる                   | 5。地   |
|                   |                |                  | 戸建住:           |                   |                      |              |            |                |            |                                       |            |         | 4) 対象基<br>個別的     |                         | ない               | `                           |                          |                      |                         |   |
| (5) 銷<br><i>0</i> | 監定評<br>D適用     | 福の手法<br>         | 取引事収益還         | 例比較:元法            |                      | 準価格<br>益価格   | <u>'</u>   |                |            | 14, 30                                | 0 円/<br>円/ | _       | 10376             | ,,,,                    |                  |                             |                          |                      |                         |   |
|                   |                | -                | 原価法            |                   | 積                    | 算価格          |            |                |            | /                                     | 円/         | ′m²     |                   |                         |                  |                             |                          |                      |                         |   |
|                   |                | -                | 開発法            |                   | 開                    | 発法に          | よる個        | 插格             |            | /                                     | 円/         | ′m²     |                   |                         |                  |                             |                          |                      |                         |   |
| (6) <del> </del>  | 市場の            |                  | を背景し           | に、宅は              | 予波市の<br>地需要は<br>ハ状況で | 低調で          | である。       | )。需要<br>取引自    | 夏者の<br>日体少 | 中心はなく、こ                               | 青垣町原また取り   | 居住者り引き  | で、ほと<br>される規      | こんどが地<br>見模等もま          | 地縁者<br>ミちま       | rであっ<br>ちで                  | る。少 <del>、</del><br>あり、記 | 子高齢化<br>需要の中         | による)<br>心となる            | -<br> <br> <br>  1<br>  3<br>  1<br>  3<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1<br>  1 |
| 副                 | • 検証           | 及び鑑定             | 映する            | もので               | 実証性は                 | 高い。          | したか        | ふて比            | :進価        | 格をもっ                                  | って鑑え       | と 評価    | 額を上訴              | Bは試算し<br>己のとおり<br>と有するも | ) 決定             | こした。                        | 、なお、                     | 画格は市<br>これに          | 「場の実態<br>指定基≥           | 島を反<br>連地等  |
| (8)               | 見価             | ① □代表標標準地番号      | 準地             | 標準                | 地 ②                  | 時 点修 正       |            | 票準化<br>補正      |            | 地域要<br>因の比                            | ⑤個別<br>要因  | -   -   | 対象基準<br>の規準(      |                         | 標準化補             | 街!<br>交:                    |                          | 0.0 地                | 街路<br>交通                | +1. 0<br>+5. 0  |
| 示価格と              | 規格として          |                  | 兵庫丹            | ·波                | - 3                  | ., _         |            |                | 1          | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 比較         |         | (円/               |                         | 化補正              | 環:<br>画:                    | 境(                       | D. 0 域要<br>D. 0 因    | 環境<br>行政                | +19. 0  |
|                   |                | 公示価格             | 18, 200        | 円/                | -                    | 99. 2<br>100 | -   -      | 100            | [ 1        | 100<br>26. 2 ]                        | 100        |         | 14                | , 300                   |                  | 石:<br>行:<br>その:             | 政 (                      | 0. 0                 | その他                     | 0.0   |
| (9)<br>指 <i>な</i> | j۱             | ① 指定基準           | 地番号            |                   | 2                    | 時 点修 正       |            | 票準化<br>補正      |            | 域要<br>の比                              | ⑤個別<br>要因  |         | 対象基準<br>の比準(      | 集地<br>価格 ⑦<br>内<br>㎡) 訳 | 標準化補             | 街<br>交                      | 路 (<br>通 (               | D. 0 地域要D. 0 因       | 街路<br>交通                | +3. 0<br>+7. 0  |
| 指定基準地             | D<br>D         | P.               | 丹波 (県          | .) –              | 4                    |              |            |                | 較          |                                       | 比較         |         | (円/               | m) 訳                    | 補工               | 環                           |                          | ). ()                | 環境                      | +41.0   |
| 準 植               | <b></b><br>寸   | 前年指定基            | 基準地の<br>22,500 |                   |                      | 100          | -   -      | 100            | [ 1        | 100<br>55. 4 ]                        | 100        | ]       | 14                | , 500                   | 正                | 画:<br>行i<br>その <sup>4</sup> | 政 (                      | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | 行政<br>その他               | 0.0   |
|                   |                | ①-1対象基準          | . —            |                   |                      |              |            |                | [一船        | 的要因                                   |            |         |                   | は減少、                    |                  |                             |                          |                      |                         | は急激   |
| (10)              |                | ■継続<br>前年標準価村    | 新規<br>⊌        | -                 | , 500 円 ⁄            | ⁄ m²         |            | 3              |            |                                       | 17.1       | 自加限     | 回にめる              | 5。取引促                   | 川伯、              | 以511                        | 十級は                      | `洛似                  | ルーめる。                   |   |
| 对象基準地 化苯甲基        | <b>手票集画各等か</b> | ①-2基準地か点)である場    | が共通地<br>場合の検   | 点(代               | 表標準地                 |              | ]一地        | 価格形成要因<br>変動状況 | [地垣        | 【要因]                                  |            |         | は地域男<br>移してレ      | 更因に格別<br>いる。            | 川の変              | 動は                          | 見受けら                     | うれない                 | が、需要                    | をは弱   |
| での前が              | 手が             | 標準地番号公示価格        |                | ¹/ <del>/ [</del> | ~°°                  | -<br>円/m     | ຳ          | 安田             |            | 削的要因                                  | ] 個別       | 別的要     | 因に変重              | かはない。                   |                  |                             |                          |                      |                         |   |
|                   |                | ②変動率             | 年間             | -1.4%             | 半年間                  | 1            | %          |                |            |                                       |            |         |                   |                         |                  |                             |                          |                      |                         |   |

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

|    | 14 .11 | - 1 | . / ,          |   | 1VC III |
|----|--------|-----|----------------|---|---------|
| 丹波 | (県)    |     | <del>-</del> 8 | 宇 | :地-1    |

|                   |                        | 基準地番   | 号                         |  | 提出             | 出先                  | 所.         | 属分科          | 会名         | э                 | <b>美者名</b>   | 株式                | 会社                | 陰山不真              | 動産鑑定                | É            |              |             |                      |             |                  |                          |
|-------------------|------------------------|--|---------------------------|--|----------------|---------------------|------------|--------------|------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|------------------|--------------------------|
|                   | 7                      | 丹波(県)  |                           | -8   | 兵庫             | <b></b>             | 兵庫         | 重第 5 🧷       | 分科会        |                   | 氏名           | 不動                | 力産鑑               | 定士                | 陰山                  | 」有           | 里            |             |                      |             |                  | 印                        |
| 鑑力                | 2評価                    | 額  |                           |  |                |                     | 6          | , 100,       | 000 P      | 9                 | 1 ㎡ ≝        | たりの               | の価格               | 各                 |                     |              |              |             |                      | 12          | 2, 200 F         | ¶∕m²                     |
| 1                 | 基本                     | 的事項  |                           |  |                |                     |            |              |            |                   |              |                   |                   |                   |                     |              |              |             |                      |             |                  |                          |
| (1)               | 価格                     | 寺点   |                           | 令和 2年  | 7月 1           | 日                   | (4)鑑5      | 定評価          | 日          |                   | 令            | 和 2年              | 三 7月              | 15日               | (6)<br>路            |              | 口 2年         |             |                      |             | ı                | 円/m <sup>*</sup>         |
| (2)               | 実地記                    | 調査日  |                           | 令和 2年  | 7月 3           | 日                   | (5) 価格     | 各の種          | 類          |                   | 正常           | 価格                |                   |                   | 線 価                 |              | 西又は<br>野率種別  |             |                      |             | 1. 1 <b>f</b>    | <u> </u>                 |
| (3)               | 鑑定詞                    | 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                      | D要旨  |                |                     |            |              |            |                   |              |                   |                   |                   |                     |              |              |             |                      |             |                  |                          |
| (1)<br>基          |                        | f在及び地番s<br>f住居表示」等   |                           | 丹波市山   | 山南町名           | 川字平                 | 7ノ下:       | 1 3 3        | 4番3        | 3                 |              |                   |                   |                   | ②地<br>(㎡)           |              | 5            | 00          | )                    | 9法          | 令上の規             | 制等                       |
| 基準地               | 3形                     | 状  | ④敷地                       | の利用の   | 現況             | ⑤周〕<br>状況           | 200土:      | 地の利          | 用の         | 6接                | 面道路          | 各の状況              |                   | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 |                     | 要なる近の状       | を通施記<br>代況   | 没との         |                      | (その         | (都)<br>(60, 200) | )                        |
|                   |                        | 1.5:1  | 住宅<br>W 2                 |  |                | 一般信地等之地域            | 主宅のに見られ    | ほかに<br>れる住   | 農宅         | 北7.               | 5m市道         | <b>道、東</b> 側      | 道                 | 水道<br>下水          | J R名<br>1.7km       |              |              |             |                      | ( ' ( ' 0 ) | / [딴/            |                          |
| (2)               | ①範                     | 通  | 東                         | 75 <b>m、</b> ₫   | <b>5</b> 9     | 5 m、                | 南          | 25 <b>n</b>  | つ、北        |                   | 45 <b>m</b>  | <b>2</b> †        | 漂準的               | 内使用               | 戸建住                 | 宅地           |              |             |                      |             |                  |                          |
| 近                 | 3標                     | <b>薬的画地の</b> 那   | <b>多状等</b>                | 間口:  | 約              | 25. 0               | m,         | 奥行           | 約          | 2                 | 20.0 r       | n,                | 規模                |                   | 50                  | 0 <b>m</b> ² | 程度、          | 形物          | <b>た</b> ほ           | ぼ長          | 方形               |                          |
| 近隣地域              | 4地                     | <b>息域的特性</b>   | 特記                        | 特にな  |                |                     |            | 往            | 7<br>j     | . 5               | m市道          | Ī                 | 交通                | JR<br>歯元          | 谷川駅<br>1.7km        |              |              | 法令          | 1                    | (都          | ) (60, 2         | 00)                      |
|                   |                        |  | 事項                        |  |                |                     |            | 路            | \$         |                   |              |                   | 施設                |                   | 1                   |              |              | 規制          |                      |             |                  |                          |
|                   |                        | 2域要因の<br>3来予測  |                           | -<br>変動要因<br>るものと  |                |                     | 空地の        | )多い)         | ⋾建住        | 宅地                | 或とし          | て現場               | 犬を維               | <u></u><br>掛する    | ものと                 | 見込           | まれ、          | 地価に         | は当面                  | i、弱         | 含みの              | まま                       |
| (3) 揖             | 是有效                    | 使用の判定  | 戸建住名                      | 宅地   |                |                     |            |              |            |                   |              |                   | (4)               | 対象基               | 準地の                 | 角:           | 地            |             |                      |             |                  | 0. (                     |
|                   |                        | 価の手法   | 取引事                       | 例比較法   | 比              | 準価格                 |            |              |            | 12,               | 200 <b>F</b> | <b>∄∕m</b> i̇́    | 1                 | 個別的               | 要因                  |              |              |             |                      |             |                  |                          |
| 0                 | り適用                    |  | 収益還                       | 元法   | 収              | 益価格                 |            |              |            | /                 | F            | ∄∕mื              | t                 |                   |                     |              |              |             |                      |             |                  |                          |
|                   |                        |  | 原価法                       |  | 積              | 算価格                 |            |              |            | /                 | F            | ∄∕mื              | :                 |                   |                     |              |              |             |                      |             |                  |                          |
|                   |                        |  | 開発法                       |  | 開              | 発法に                 | よる価        | 格            |            | /                 | F            | ∄∕m̊              | t                 |                   |                     |              |              |             |                      |             |                  |                          |
| (6) ਜ             | 市場の                    | )特性  | であり、                      | 給圏は、<br>需要書<br>と<br>を<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と<br>と | は丹波に住宅         | 市内で<br>需要は          | も特に<br>弱いま | ニ山南町<br>ミま、サ | 打周辺<br>地価は | に地源               | 縁性を          | もつき               | 針に限               | 見られ、              | 地元需                 | 要で           | ほぼ完          | 結して         | こいる                  | 。少          | `子高齢             | 化の                       |
| Ī                 | ・検証                    | i格の調整<br>E及び鑑定<br>iの決定の  | とから1                      | 戸建住宅<br>賃貸住宅<br>した取引   | の想定            | が困難                 | である        | うため、         | 収益         | 価格                | は試算          | しない               | ) [               | 、たがっ              | て、標                 | 準地           | おり貸<br>との検   | 家に対計を踏      | すする                  | 需要          | が乏しい<br>に自用      | いこ<br>目的                 |
| (8) 公示価:          | 現価格 10.5               | ① 【代表標標準地番号  | <b>準地</b><br>兵庫丹          | ■標準b   |                | 時 点修 正              |            | 票準化          | <b>E</b>   | 地域男<br>因の比<br>跤   | ∠ 要          | 別的<br>(因の<br>に較   |                   | 対象基準の規準値<br>(円/I  | 格                   | 7 1          | 交            | 路<br>通<br>境 | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | 地域要因        | 街路<br>交通<br>環境   | -2. (<br>-1. (<br>+53. ( |
| 格 (<br>を <i>f</i> | 11.1                   | 公示価格   | 18, 200                   | 円/mi   | _              | 99. 2<br><b>100</b> |            | 100          | _          | 100<br>48. 4      | - 1          | 100 ]             |                   | 12,               | 200                 | 止            |              | 地<br>政<br>他 | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 |             | 行政<br>その他        | 0. (                     |
| (9) 指定基準地         | 200                    | ① 指定基準   | 地番号                       | -  | _              | 時 点                 | _          | 票準化<br>甫正    | _          | 地域要<br>の比         | 要            | 別的<br>図の<br>記較    |                   | 対象基準の比準値<br>(円/)  | 格                   | 標準化補正        |              | 路<br>通      | 0.0                  | 地域要因        | 街路<br>交通<br>環境   |                          |
| 準 地 討             | 矣<br>i                 | 前年指定基  | 基準地の                      | 価格<br>円/m  | [_             | 100                 | ] [        | 100          | -          | 100               | [_           | ]                 |                   |                   |                     | 罡            | 画<br>行<br>その | 地<br>政      |                      | 1           | 行政<br>その他        |                          |
| (10) 対象基準地の前      | <b>丰票集価各等い</b><br>らの検討 | ①-1対象基準<br>継続<br>前年標準価値<br>①-2基準地が<br>点)である。<br>○代表標準<br>標準地番号 | ■新規格<br>格<br>が共通地<br>場合の検 | 12, i<br>点(代表  | 300 円ノ<br>長標準地 |                     | 一地         | ③ 価格形成要因6    | ][地域       | 数的要<br>就要因<br>则的要 | ]            | 弱含み<br>山南地<br>を目指 | ょだが<br>地域統<br>旨し新 | い中で               | も縁辺<br> 校が西<br> だが、 | 部の管方至近地価。    | 需要不<br>近の山   | 足は顕<br>南中央  | 質著で 公園               | がある<br>引に令  | 和5年              |                          |
| / נים             | ,                      | 公示価格 ②変動率  |                           | -0. 8 <b>%</b>   | 半年間            | 円/mi                | í<br>%     | Ø            |            | .1 H J <b>5</b> ₹ | i i          | III VIII          | <i>1 &amp; C</i>  | 以一人为              | 110.41              | 0            |              |             |                      |             |                  |                          |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 丹波(県) - 9 **宅地-1** 

|       |            |     |        |     |                | 711/2 (211) | J | י טיים |
|-------|------------|-----|--------|-----|----------------|-------------|---|--------|
| 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) | <b>-</b> 9 | 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 3,880,000 円 1 ㎡当たりの価格 6,600 円/㎡

| (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) | [令和 2年 1月] | 円/㎡   |
|-----------------|---------------|--------------------|--------------|-----|------------|-------|
| (0) chul-se + c | A.T. OF 50 40 | /[\] /T-\h o 15 ** | - * IT-15    | 路線  | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日        | 令和 2年 7月 4日   | (5)価格の種類           | 正常価格         | 価   | 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                    | の要旨                     |             |                  |                 |                         |       |                 |                              |                                      |          |                      |               |                  |                             |              |                          |   |                                 |
|-------------|---------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------|------------------|-----------------|-------------------------|-------|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|----------|----------------------|---------------|------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------|---|---------------------------------|
| (1)<br>基    | 0             | 析在及び地番1<br>「住居表示」等                            |                         | 丹波市青                    | 垣町文         | て室字岩             | 辻下.             | <u></u> ノ段4:            | 3番2   | 2外              |                              |                                      |          |                      | ②地積<br>(㎡)    | i (              | 58                          | 88           | 9法                       | 令上の規  | 制等                              |
| 基準地         | ③形            | <b>沙状</b>                                     | ④敷地                     | の利用の                    | 現況          | ⑤周辺<br>状況        | <u>1</u> の土:    | 地の利                     | 用の    | ⑥接面             | i道路                          | の状況                                  | 5        | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |               | な交<br>の状         |                             | 足との          | (7)                      | (都)<br>(60, 200)<br>ひ他)                         |                                 |
|             |               | 1:1.5   | 住宅<br>W 2               |                         |             | 一般住<br>地等か<br>地域 | -<br>記宅の<br>ご見ら | ほかに<br>れる住 <sup>会</sup> | 農宅    | 北7m市            | i道、f                         | 宇面道                                  | 7        | 水道                   | JR石<br>18km   | 生                |                             |              |                          | 災害警戒  | 区域                              |
| (2)         | ①範            | ā囲  | 東                       | 45 m、西                  | ā (         | 90 m、[           | 有               | 40 m                    | 、北    | 4               | 10 m                         | 2標                                   | 準的       | 使用                   | 戸建住写          | 宅地               |                             |              |                          |   |                                 |
| 近隣          | 3標            | 標準的画地の飛                                       | <b>杉状等</b>              | 間口糸                     | <b></b>     | 21.0 r           | n.              | 奥行                      | 約     | 28.             | .0 n                         | ı, ‡                                 | 規模       |                      | 600           | m <sup>*</sup> 程 | 建度、                         | 形状           | ほぼ長                      | 方形  |                                 |
| 地域          | <b>④</b> 地    | 也域的特性   | 特記                      | 特になり                    | (1)         |                  |                 | 街                       | 7     | 'm市道            |                              | :                                    | 交通       | JR<br>北西             | 石生駅<br>18km   |                  |                             | 法令           |                          | 『)(60, 20<br>災害警戒                               |                                 |
|             |               |   | 事項                      |                         |             |                  |                 | 路                       |       |                 |                              | 1                                    | 施設       | <br>                 |               |                  |                             | 規制           |                          |   |                                 |
|             | ⑤<br>地<br>将   | 也域要因の<br>好来予測                                 |                         | 域は人口など予測する              |             | し、転              | 入者も             | ,殆どな                    | いこ    | とから             | 今後。                          | とも現                                  | 状で       | 推移す                  | るものと          |                  |                             | る。地位         | 西水準に                     | は下落基記   | 間で推                             |
| (3) ±       | 最有效           | が使用の判定  | 戸建住                     | 宅地                      |             |                  |                 |                         |       |                 |                              |                                      |          | 対象基<br>個別的           | 準地の<br>要因     | 二力               | <b></b>                     |              |                          |   | 0.0                             |
|             | 鑑定評<br>の適用    | 平価の手法<br>月                                    | 取引事収益環                  | 例比較法<br>計元法             |             | ,準価格<br>.益価格     |                 |                         |       | 6, 60           |                              | ∃∕m <sup>*</sup><br>∃∕m <sup>*</sup> |          | 凹刀;口,                | 女凶            |                  |                             |              |                          |   |                                 |
|             |               | }   | 原価法                     |                         |             | 算価格              |                 |                         |       |                 |                              | ]∕ m²                                | 1        |                      |               |                  |                             |              |                          |   |                                 |
|             |               | }   | 開発法                     | -                       |             | 発法に              | よる個             | 插格                      |       |                 |                              |                                      |          |                      |               |                  |                             |              |                          |   |                                 |
| (6) ī       | 市場の           |   | 減を背景                    | 給圏は丹源<br>景に、宅均<br>せない状況 | 地需要         | は低調              | 地である            | <br>っる。需<br>っ。取引        | 要者自体  |                 | ーー<br>は青 <sup>5</sup><br>、ま7 | 亘町居と取引                               | 住者され     | で、ほ<br>る規模           | とんどか<br>等もます  | が地縁              | 者であってあ                      | ある。少り、需要     |                          | -<br>命化による<br>いとなる値                             | 5人口<br>5格帯                      |
| I           | • 検証          | 5格の調整<br>E及び鑑定<br>頁の決定の                       | 戸建住 <sup>9</sup><br>目的が | 宅を中心。<br>大半で、規          | とした:<br>規範性 | 地域でるの高い          | あり、<br>比準価      | アパー<br>5格をも             | ・卜等って | の収益4<br>、指定2    | 物件は基準は                       | はほと<br>也等と                           | んど<br>の検 | ないた<br>討を踏           | め収益値まえ、」      | 価格を<br>上記σ       | :試算<br>)とお                  | しなかっ<br>り鑑定記 | った。耳<br>平価額を<br>         | 対引は自己<br>と決定した                                  | ∄使用<br>≟。                       |
| (8) 公示価格    | 規準とした         | ① □代表標標準地番号                                   | <b>漂準地</b><br>兵庫丹       | ■ <b>標準地</b> - 5        |             | )時 点<br>修 正      |                 | 票準化<br>甫正               | [ E   | 地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個<br>要<br>比                 | 因の                                   |          | け象基準<br>○規準値<br>(円/r | 格内            | 標準化補正            | 街<br>交<br>環                 | 通<br>境<br>(  | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境                                  | -1. 0<br>+4. 0<br>+89. 0        |
|             |               |   | 12, 900                 | 円/㎡                     | _           | 99.6             | _               | 100                     | _     | 100<br>194. 6 ] |                              | 00 ]                                 |          | 6,                   | 600           | т.               | 画:<br>行:<br>その <sup>(</sup> | 政(           | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0     | 行政<br>その他                                       | 0. 0                            |
| (9) 指定基準地   | からの検          | ① 指定基準  | <b>地番号</b><br>丹波(県      | <del>i</del> ) – 8      |             | 時 点<br>修 正       |                 | 票準化<br>甫正               |       | 地域要<br>図の比<br>交 | 要                            | 別的<br>因の<br>較                        | ⑥対<br>の  | け象基準<br>)比準値<br>(円/r | 格 内           | 標準化補正            | 街<br>交<br>環<br>画:           | 通 (<br>境 (   | 0.0<br>地域要<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交 環 境<br>行 政                              | 0. 0<br>+6. 0<br>+74. 0<br>0. 0 |
| 地           | <b>計</b>      |   | 12, 300                 | 円/mឺ                    |             | 99. 2            | ~ I —           | 100                     | [ 1   | 100<br>184. 4 ] | 1                            | 00 ]                                 |          |                      | 620           |                  | 行i<br>その                    | 政 (          | 0. 0<br>0. 0             | その他   | 0.0                             |
| (10) 対象基準地の | ) 年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準<br>前年標準価格<br>①-2基準地が点)である場所である場所である場質 | ■新規格<br>格が共通地場合の検       | 見<br>也点 (代表             | 標準地         | /㎡<br>也等と同       | 一地              | ③ 価格形成要因6               |       | 设的要因<br>或要因]    | -                            | な増加<br>文室地                           | 傾向区の     | にある                  | 。取引促<br>5因に格別 | 断格、              | 取引                          | 件数は「         | 下落傾向                     | <ul><li>ど年人口に<br/>向にある。</li><li>いが、需要</li></ul> |                                 |
| 前,          | か             | 標準地番号 公示価格                                    | 各                       | 04                      | 坐在問         | -<br>円/㎡         | 0%              | <b>囚</b>                | [個別   | 削的要因            | ı]                           | 固別的                                  | 要因       | に変動                  | はない。          |                  |                             |              |                          |   |                                 |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 丹波(県) **-** 10 **宅地-1** 

|       |     |     |         |     |          |       | 71100 (710) | 10 | ٠. |
|-------|-----|-----|---------|-----|----------|-------|-------------|----|----|
| 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 4,190,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,900 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)<br>路線 | [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         | 線価        | 路線価又は倍率<br>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

|              |              | 計画館の大足                                | .07-2-田で           | 750   |             |                      |         |                |                |                 |                                    |                  |            |                    |             |              |                 |        |                      |                           |                          |
|--------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|---|-------------|----------------------|---------|----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|------------------|------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|--------|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| (1)<br>基     |              | 在及び地番<br>住居表示」                        |                    | 丹波市市  | 島町」         | :田字小井                | ‡根 1    | 1751           | 番 5            |                 |                                    |                  |            |                    | ②地積<br>(㎡)  | i (          | 234             | )      | 9注                   | 令上の規                      | 制等                       |
| 基準地          | 3形           | 状                                     | ④敷地                | の利用の  | 現況          | ⑤周辺0<br>状況           | の土±     | 也の利            | 用の             | ⑥接面             | 道路 <i>0</i>                        | D状況              | 贝          | 分供給<br>业理施<br>设状況  | ⑧主要<br>接近   | な交通の状況       |                 | ⊵の     | (2-                  | (都)<br>(60, 200)<br>の他)   | )                        |
|              |              | 台形<br>1:1.2                           | 店舗兼<br>W 2         | 住宅  |             | 一般住宅<br>所等もり<br>地域   | 宅の 口見られ | 中に事            | 業宅             | 北6m市            | 道                                  |                  |            | K道<br>下水           | JR市<br>690m | 島            |                 |        |                      | v / [匹 <i>]</i>           |                          |
| (2)          | ①範           | 囲                                     | 東                  | 70 m、置  | <b>5</b> 6  | 50 <b>m、南</b>        |         | 40 m           | 、北             | 4               | 0 m                                | ②標               | 準的         | 使用                 | 戸建住         | 宅地           |                 |        |                      |                           |                          |
| 近隣           | 3標           | 準的画地の                                 | 形状等                | 間口  | 約           | 21.0 m               | • :     | 奥行             | 約              | 11.             | 0 m.                               | <b>、</b>         | 見模         | ,                  | 230         | m²程/         | <b>芰</b> 、      | 形状     | ほぼ                   | 長方形                       |                          |
| 近隣地域         | ④地           | !域的特性                                 | 特記                 | 特にな   | V)          |                      |         | 街              | 6              | m市道             |                                    | 3                | 交通         |                    | 市島駅<br>690m |              | 5               | 去令     | (礼                   | 都) (60, 20                | 0)                       |
|              |              |                                       | 事項                 |   |             |                      |         | 路              |                |                 |                                    | ţ                | 施設         | 71073              | OUOM        |              | ŧ               | 見制     |                      |                           |                          |
|              | ©±11         | 世帯田の                                  | \\\ =\\\\ +\\\\ +  | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- | <b>ルヴォ、</b> | 由といす                 | **:10   | ななること          | <del>/</del> 1 | ナスキナ i          | -t: ≻\ HIT.                        | T O              | (十少)       | 444                | TH HELT     | ガロルテ-        | L + +>          | 亦ルル    | ++>/                 | 、当面は                      | 出仕さ、                     |
|              |              | !域要因の<br> 来予測                         |                    |   |             | 中心に事、地価は             |         |                |                |                 |                                    |                  |            | 也以て                | 、地域是        | を囚(こ)        | いとり             | 发116   | かた / ・               | 、 ヨ面(よ                    | 兄仏で                      |
| (3) 揖        | 是有效          | 使用の判定                                 | 戸建住写               | 宅地  |             |                      |         |                |                |                 |                                    |                  | (4) 5      | 対象基                | 準地の         | 形状           |                 |        |                      |                           | 0.0                      |
|              |              | 価の手法                                  | 取引事                | 例比較法  | 比           | 準価格                  |         |                |                | 17, 90          | 0 円/                               | ∕ m <sup>*</sup> | 1          | 固別的                | 要因          |              |                 |        |                      |                           |                          |
| 0            | )適用          |                                       | 収益還:               | 元法  | 収           | 益価格                  |         |                |                | /               | 円/                                 | ∕m <sup>*</sup>  |            |                    |             |              |                 |        |                      |                           |                          |
|              |              |                                       | 原価法                |   | 積           | 算価格                  |         |                |                | /               | 円/                                 | ∕ m <sup>*</sup> |            |                    |             |              |                 |        |                      |                           |                          |
|              |              |                                       | 開発法                |   | 開           | 発法によ                 | る価      | 格              |                | /               | 円/                                 | ∕ m <sup>†</sup> |            |                    |             |              |                 |        |                      |                           |                          |
| (6) 市        | 場の           | 特性                                    | ぼ限定る新規供給           | され、圏  | 域外か<br>見られ  | らの転入                 | は少であ    | ない。<br>る。旧     | 住民来か           | の少子で            | 高齢化<br>戊住宅                         | や流地域             | 出、見であれ     | 地場産<br>るため         | 業の衰済        | 退等の<br>り選好   | 影響か<br>生が強      | ら、信く、耳 | 宇字へ                  | 地元居住物の需要はない<br>体が少ない      | 氏調で、                     |
|              | 検証           | i格の調整<br>及び鑑定<br>の決定の                 | 自己使用               | 目が大半  | を占め         | 殆ど見受<br>ているた<br>り決定し | め、      | れず、<br>収益価     | 賃貸<br>i格は      | 市場がみ            | 形成さず、標                             | れて               | いない<br>及び打 | ハ状況<br>指定基         | 下にある        | る。ま7<br>り検討? | た、当を踏ま          | 該地域え、よ | 或にお<br>と準価           | ける取引<br>格をもっ <sup>*</sup> | 目的はて、鑑                   |
| (8) 対示価格を    | 見価           | ① □代表榜標準地番号                           | <b>澤準地</b><br>兵庫丹  | ■標準b<br>波 -   |             | )時 点<br>修 正          |         | 準化             | [              | 地域要<br>因の比<br>蛟 | 5個別<br>要因<br>比較                    | の                | の          | 象基準<br>規準促<br>(円/r | 格内          | 標準化補正        | 街路交通環境          | 0      | ). 0 地域要因            | 交通<br>環境                  | -4. 0<br>-3. 0<br>-32. 0 |
|              | 1.1          | 公示価格                                  | 11, 400            | 円/mi  | .   -       | 99.6 ]               |         | 100            | l —            | 100<br>63. 3    | 100                                | )<br>)           |            | 17,                | 900         |              | 画地<br>行政<br>その他 | C      | ). 0<br>). 0<br>). 0 | 行政<br>その他                 | 0. 0                     |
| (9) 指定基準地    | か<br>う<br>全  | ① 指定基準                                | <b>地番号</b><br>予波(県 | ) - 4   |             | 時点修正                 | O       | 準化<br>正        | _              | の比              | <ul><li>⑤個別要因</li><li>比較</li></ul> | の                | の          | 象基準<br>比準値<br>(円/r | 格内          | 业            | 街路交通環境          | 0      | ). 0 地域要因            | 交通<br>環境                  | +1. 0<br>-5. 0<br>+31. 0 |
| 地            | <del>\</del> | 前年指定基                                 |                    | 価格<br>円/㎡   | .   -       | 100 ]                | _       | 100            | [ 1            | 100<br>25. 7 ]  | 100                                | <u>)</u>         |            | 17,                | 900         |              | 画地<br>行政<br>その他 | 0      | ). 0<br>). 0<br>). 0 | 行政その他                     | 0. 0                     |
| (10)<br>対 st | ΕĠ           | ①-1対象基準<br>■継続<br>前年標準価               | 新規                 | ļ   | 100 円 /     | ⁄ m <sup>‡</sup>     |         | ③<br>価 変       | [一般            | 段的要因            | に                                  |                  |            |                    |             |              |                 |        |                      | きず、生活や流出が                 |                          |
| (10) 全様性の前   | 栗検討          | ①-2基準地<br>点)である <sup>1</sup><br>①代表標準 | 易合の検               |   |             | 等と同一                 | -地      | M格形成要因<br>多動状況 | [地垣            | 找要因]            | 需                                  |                  |            |                    |             |              |                 |        |                      | 見受けらる含んで推                 |                          |
| 前が           | <b>テ</b>     | 標準地番号                                 |                    | 1   | N/          | -<br>円/㎡             |         | 因の             | [個別            | 的要因             | ] 個                                | 別的               | 要因に        | こ変動                | はない。        |              |                 |        |                      |                           |                          |
|              |              | ②変動率                                  | 年間                 | −1. 1 <b>%</b>  | 半年間         | ]                    | %       |                |                |                 |                                    |                  |            |                    |             |              |                 |        |                      |                           |                          |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

|         |     |     |             |      |          |        | 丹波 (県) | - 11   | 宅地-1 |
|---------|-----|-----|-------------|------|----------|--------|--------|--------|------|
| 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 | ステム研究所 |        |        |      |
| 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    |
| 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 |     |     |             |      | _        | _      |        |        |      |

### (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 17日 [令和 2年 1月] 令和 2年 7月 1日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 2年 7月 1日 (5)価格の種類 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                                | の要旨          |                          |              |                |                            |                   |                    |                   |                  |                |                      |                      |         |                      |              |                             |                          |                          |
|------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|----------------|----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------|----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (1)<br>基   |                    | f在及び地番並<br>在居表示」等           |                                     | 丹波市          | 春日町村                     | 公森8          | 1番3            | 外                          |                   |                    |                   |                  |                |                      | ②地積<br>(㎡)           | (       | 43                   | 2            | 9法                          | 令上の規                     | 制等                       |
| 基準地        | ③形                 | 状                           | ④敷地                                 | の利用の         | の現況                      | ⑤周 状況        | 辺の土            | =地の利                       | 用の                | ⑥接面                | 道路の               | の状況              | :              | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    | ⑧主要<br>接近            | な交通の状況  |                      | との           |                             | (都)<br>(60, 200)         | ı                        |
|            |                    | 1:2                         | 住宅<br>W 2                           |              |                          |              | からの            | 『建ち並<br>②農村集               |                   | 北東4.               | .7m市ì             | 道                | ;              | 水道下水                 | JR黒<br>8.3km         | #       |                      |              |                             | )他)<br>災害警戒              | 区域                       |
| (2)        | ①範                 | 囲                           | 東 2                                 | 00 m.        | 西                        | 50 m,        | 南              | 100 m                      | 、北                | 5                  | 50 <b>m</b>       | 2標               | 準的             | 使用                   | 戸建住年                 | 巨地      |                      |              |                             |                          |                          |
| 近隣         | 3標                 | ₹単的画地の ₹                    | 彡状等                                 | 間口           | 約                        | 15.0         | m,             | 奥行                         | 約                 | 30.                | 0 <b>m</b>        | 、 <b>,</b>       | 見模             |                      | 450                  | ㎡程      | 度、                   | 形状           | 長方形                         |                          |                          |
| 近隣地域       | 4地                 | 」域的特性                       | 特記                                  | 特に           | ない                       |              |                | 街                          | . 4               | . 7 m              | 市道                |                  | 交通             |                      | 黒井駅<br>方 8.3kı       | n       |                      | 法令           |                             | () (60, 20<br>災害警戒       |                          |
|            |                    |                             | 事項                                  |              |                          |              |                | 路                          |                   |                    |                   | į                | 施設             |                      |                      |         |                      | 規制           |                             |                          |                          |
|            |                    | 2域要因の<br>F来予測               |                                     |              | 心部から<br>多するも             |              |                |                            | 家集                | 落地域                | であり               | 、今               | 後も             | 現状の                  | まま維持                 | 宇する     | ものと                  | と見込:         | まれる。                        | 地価は                      | 当面、                      |
| (3) 揖      | 是有效                | 使用の判定                       | 戸建住生                                | 宅地           |                          |              |                |                            |                   |                    |                   |                  |                | 対象基個別的               |                      | ない      | ١                    |              |                             |                          |                          |
|            | 監定評<br>D適用         | 福の手法                        |                                     | 例比較          | 法 比                      | 準価格          | í              |                            |                   | 7, 10              | 00 円.             | ∕ m <sup>†</sup> |                | 凹力リロソ                | 安凶                   |         |                      |              |                             |                          |                          |
|            |                    | •                           | 収益還                                 |              |                          | 益価格          | -              |                            |                   |                    |                   | ∕ m <sup>†</sup> |                |                      |                      |         |                      |              |                             |                          |                          |
|            |                    |                             | 原価法                                 |              | -                        | 算価格          |                |                            |                   |                    |                   | ∕ m <sup>*</sup> | -              |                      |                      |         |                      |              |                             |                          |                          |
| (0) =      | -18 6              | 4+14                        | 開発法                                 |              |                          | 発法に          |                |                            | 4 PP-4            |                    |                   | ∕ m <sup>*</sup> | 1:1. I=b       | **                   |                      | > 2 Id. | 1- I                 | 4. A= 141 .  | 2 de 1 m                    |                          | 1 1 10                   |
| (0) [      | □场()               | )特性                         | 同一需用で、圏域なく、引力では、<br>なく、引力では、<br>では、 | 或外の記<br>建て替え | 概ね丹<br>需要者は<br>を需要が      | 波印及にほぼ見い     | いられたある。        | の周辺市ない。近<br>ない。近<br>、取引件   | 町の<br> 年は<br>  数が | 圏域に<br>・少子<br>・少ない | 存する<br>高齢化<br>うえ、 | 任宅の進             | 地域展がの個         | 。 需要<br>顕著で<br>別性が   | 者の中心<br>あり、第<br>強く、需 | がたな     | 元に対<br>需要を<br>中心と    | 地球性を対している。   | ど有する<br>をした耳<br>価格帯に        | 者がほる<br>対引は極る<br>は見いだも   | とんと<br>めて少<br>せない        |
| 哥          | 検証                 | i格の調整<br>E及び鑑定<br>Iの決定の     | 格は対象                                | 象地と作         | 弋替性の                     | 認めら          | れるタ            | 売買 実例                      | から                | 適切に                | 算定さ               | れて               | おり             | 、市場                  | の実勢を                 | :反映     | する セ                 | らのとき         | 考えられ                        | : した。は<br>いる。よっ<br>そ定した。 | って本                      |
| (8)<br>公 ŧ | 見価                 | ① 二代表標標準地番号                 | 準地                                  | 標準           | 地 ②                      | 時点修正         | _              | 標準化<br>補正                  | _                 | 地域要<br>因の比         | ⑤個別<br>要团         | -                |                | 対象基準<br>)規準価         |                      | 標準      | 街路交通                 |              | 0.0 地                       | 街路<br>交通                 | -2.0                     |
| 示価         | 見価格 1.1.1          | <b>保华</b> 地留写               | 兵庫丹                                 | 波            | - 6                      | 沙正           |                | *#1正                       |                   | 対の比較               | 比東                |                  |                | (円/r                 |                      | 標準化補    | 環境                   | _            | ). 0 域<br>要<br>). 0 因       | 環境                       | +8. 0<br>+51. 0          |
| 格 l<br>を t | :                  | 公示価格                        |                                     |              | [                        | 99. 5        | ]              | 100                        | _                 | 100                | [_10              | 0 ]              |                |                      | 100                  | 正       | 画 <sup>均</sup><br>行政 | _            | 0. 0                        | 行政<br>その他                | 0. 0<br>0. 0             |
| (0)        |                    |                             | 11, 400                             | 円/١          | 'n                       | 100          | ]              | 100 ]                      | [ 1               | 59.8]              |                   |                  |                |                      | 100                  |         | その作                  |              | 0. 0                        |                          |                          |
| (9) 指定基準地  | )\<br>             | ① 指定基準                      | <b>地番号</b><br>丹波(県                  | ) –          | 8                        | )時 点<br>修 正  |                | 標準化<br>補正                  |                   | 地域要<br>国の比<br>で    | ⑤個別<br>要团<br>比輔   | 回の               | ⑥対<br><i>0</i> | 対象基準<br>D比準価<br>(円/r | 格内                   | 標準化補正   | 街路<br>交通<br>環境       |              | ). 0 地<br>j. 0 域要<br>j. 0 因 | 街路<br>交通<br>環境           | +3. 0<br>+4. 0<br>+60. 0 |
| 地          | <b>寸</b>           | 前年指定基                       | <b>基準地の</b><br>12,300               |              |                          | 99. 2<br>100 | - 1 -          | 100                        | [ 1               | 100<br>71.4]       | [ 10              |                  |                | 7,                   | 120                  | т.      | 画地<br>行政<br>その他      | 女 (          | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0        | 行政<br>その他                | 0.0                      |
| (10)       |                    | ①-1対象基準継続                   | 新規                                  | 1            | 200 [17]                 | / m²         |                | 3                          | [一部               | 设的要因               | 7                 |                  |                |                      |                      |         |                      |              |                             | らいて顕在<br>なとして紀           |                          |
| 对象基法       | 上票検討               | 前年標準価格<br>①-2基準地が<br>点)である場 | が共通地                                | 点(代          | , 200 円 <i>)</i><br>表標準均 |              | 司一地            | 価<br>変<br>格<br>動<br>形<br>状 | [地垣               | 【要因]               |                   |                  |                | 変動は<br>ている           |                      | īくか     | らの集                  | <b>美落地</b> 均 | 或であり                        | 、需要は                     | は弱含                      |
| 対象基準地の前    | 曲 討<br>各<br>等<br>) | 一代表標準標準地番号<br>公示価格          | 地                                   | 標準           | 地                        | -<br>円/m     | n <sup>‡</sup> | ,<br> 形成要因の<br> 状況         | [個別               | <b>小的要</b> 因       | ŕ                 | .,,              |                |                      | 。<br>はない。            |         |                      |              |                             |                          |                          |
|            |                    |                             |                                     | -1.4 %       | 半年間                      |              | %              |                            |                   |                    |                   |                  |                |                      |                      |         |                      |              |                             |                          |                          |

## 鑑定評価書 (会和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

倍率種別

| <b>加配体孔弗 0</b>  |             |                    |             | 4    | ᅩᇈᇜᅃᇁᄼ                                  |       |        | 1. 1 |      | . , •  |      |
|-----------------|-------------|--------------------|-------------|------|---|-------|--------|------|------|--------|------|
| 77780 1972 4217 |             | > <u>—</u> / C B i |             | _ '  | · • • • • • • • • • • • • • • • • • • • |       |        | 丹波(県 | ;) - | - 12   | 宅地-1 |
| 基準地番            | ·号          | 提出先                | 所属分科会名      | 業者名  | 株式会社新日本方                                | カンテ   | イ神戸    |      |      |        |      |
| 丹波(県)           | <b>-</b> 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    |
| 鑑定評価額           |             |                    | 3,230,000 円 | 1 ㎡当 | たりの価格                                   |       |        |      | 1    | 9, 100 | 円/mឺ |
| 1 基本的事項         |             |                    |             |      |   |       |        |      |      |        |      |
| (1)価格時点         | 令和 2年       | 三 7月 1日            | (4)鑑定評価日    | 令    | 和 2年 7月 16日                             | (6)路線 | [令和 24 |      |      |        | 円/m² |
| (2) 実地調査日       | 令和 2年       | 三 7月 2日            | (5)価格の種類    | 正常   | 価格                                      | 線価    | 路線価又   |      |      | 1. 1   | 倍    |

| (3)         | 鑑定                          | 評価の条件                          | 更地。                        | としての鑑定                           | 2評価                                  |                          |                              |                             |                      |                           |                      |                      |                      |                        |                              |                         |                                 |
|-------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 2           | 鑑定                          | 評価額の決定                         | の理由の                       | )要旨                              |                                      |                          |                              |                             |                      |                           |                      |                      |                      |                        |                              |                         |                                 |
| (1)<br>基    |                             | f在及び地番並<br>「住居表示」等             |                            | 丹波市市島                            | 町下竹田字江                               | フドコロ                     | コ94番                         | <b>†</b> 6                  |                      |                           |                      | ②地積<br>(㎡)           | (                    | 169<br>)               | 9法                           | 令上の規                    | 制等                              |
| 準地          | 3形                          | 状                              | ④敷地                        | の利用の現法                           | 兄 ⑤周辺(状況                             | の土地の                     | の利用の                         | ⑥接面                         | 道路の状                 | 沈                         | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |                      | な交通施<br>の状況          | 設との                    | (2)                          | (都)<br>(60, 200)<br>の他) | )                               |
|             |                             | 1:1.5                          | 住宅<br>W2                   |                                  | 中規模ち並ぶ                               |                          |                              | 南6m市                        | ī道                   |                           | 水道<br>下水             | J R 丹波<br>1. 2km     | 好田                   |                        | . ( )                        | ( <b>7</b> (医)          |                                 |
| (2)         | ①範                          | 囲                              | 東                          | 30 m、西                           | 75 <b>m、南</b>                        | i 2                      | 20 m、                        | lt 2                        | 20 m 2               | 標準                        | 的使用                  | 戸建住宅                 | 地                    |                        |                              |                         |                                 |
| 近隣地         | 3標                          | <b>標準的画地の</b> 刑                | <b>沙状等</b>                 | 間口 約                             | 10.0 m                               | 、奥                       | 行 約                          | 17.                         | 0 m,                 | 規模                        | Ę                    | 170                  | ㎡程度、                 | 形状                     | ほぼ長                          | 麦方形                     |                                 |
| 地域          | <b>④</b> 地                  | 域的特性                           | 特記                         | 特にない                             |                                      |                          | 街                            | 基準方位<br>6 m市道               | 北                    | 交通                        | J R                  | 丹波竹田<br>方 1.2km      | 駅                    | 法令                     | (者                           | ß) (60, 20              | 0)                              |
|             |                             |                                | 事項                         |                                  |                                      |                          | 路                            |                             |                      | 施計                        | 1                    | // 1.2Kiii           |                      | 規制                     |                              |                         |                                 |
|             |                             | 地域要因の<br>子来予測                  | 当該地域<br>状を維持               | 或は戸建住宅<br>寺しつつ、引                 | Eが建ち並ぶ<br> き続き、地                     | ほか、<br>!価は弱              | 空地も                          | 残る住宅<br>推移する                | 地域であ<br>ものと予         | る。<br>測され                 | 新たな需<br>れる。          | 要が喚起                 | される要                 | 医因は見る                  | 受けられ                         | <b>いず、当</b> ī           | 面は現                             |
| (3) 指       | 最有效                         | 使用の判定                          | 戸建住写                       | <b></b>                          |                                      |                          |                              |                             |                      | (4                        | )対象基                 | . –                  | 方位                   |                        |                              |                         | +3.0                            |
|             |                             | 価の手法                           | 取引事                        | 例比較法                             | 比準価格                                 |                          |                              | 19, 10                      | 00 円/r               | n                         | 個別的                  | 要因                   |                      |                        |                              |                         |                                 |
| 6           | の適用                         | 3                              | 収益還                        | 元法                               | 収益価格                                 |                          |                              | /                           | 円/r                  | 'n                        |                      |                      |                      |                        |                              |                         |                                 |
|             |                             |                                | 原価法                        |                                  | 積算価格                                 |                          |                              | /                           | 円/r                  | n                         |                      |                      |                      |                        |                              |                         |                                 |
|             |                             |                                | 開発法                        |                                  | 開発法によ                                |                          |                              | /                           | 円/r                  |                           |                      |                      |                      |                        |                              |                         |                                 |
| (6) ī       | 市場の                         | )特性                            | 同一需約<br>ぼ限定<br>新規供約<br>住宅で | 給圏は、丹源され、圏域タ<br>合は殆ど見ら<br>2,000万 | を市を中心に<br>トからの転入<br>っれない状況<br>5円が上限の | 隣接又<br>は少な<br>である<br>目安と | は近接<br>い。住<br>。<br>近隣<br>なって | する市町<br>民の少子<br>地域及び<br>いる。 | 内に形成<br>高齢化や<br>その周辺 | され <i>†</i><br>流出、<br>でのタ | た住宅地<br>地場産<br>売買の中  | 域にわた<br>業の衰退<br>心価格帯 | る。需要<br>等の影響<br>は、土地 | ē者は圏域<br>繋から、値<br>3307 | 或内の5<br>主宅への<br>万円程月         | 他元居住物の需要は何度、新築の         | 者にほ<br>低調で、<br>か建売              |
| ī           | ・検証                         | E及び鑑定                          | 場が形成                       | ■建住宅が殖<br>成されていた<br>各を採用し、       | ネい状況下に                               | ある。                      | また、                          | 当該地域                        | における                 | 取引目                       | 目的は自                 | 己使用が                 | 殆どであ                 | っるため、                  | 見受けり<br>収益値                  | られず、1<br>西格は試算          | 責貸市<br>算せず、                     |
| (8) 公示価格    | 規価 集格                       | ① □代表標標準地番号 公示価格               | <b>準地</b><br>兵庫丹           | ■標準地<br>波 -6                     | ②時 点<br>修 正                          | ③標準<br>補正                | _                            | 〕地域要<br>因の比<br>較            | ⑤個別的<br>要因の<br>比較    | _                         | 対象基準<br>の規準値<br>(円/۱ | 監地                   | 準 化補 環               | ₹通 (<br>環境 (           | ). 0<br>b. 0<br>域要<br>). 0   | 街路<br>交通<br>環境          | -4. 0<br>+2. 0<br>-37. 0        |
|             | ام<br>الح                   |                                | 11, 400                    | 円/㎡                              | [ <u>99.6</u> ]                      | [ 100                    |                              | 100<br>61. 7                | [ 103. 0<br>100      | ]                         | 19,                  | 000                  |                      | · D                    | ). 0<br>). 0<br>). 0         | 行政<br>その他               | 0. 0                            |
| (9) 指定基準地   | からの命                        | ① 指定基準                         | <b>地番号</b><br>丹波(県         | ) - 4                            | ②時 点<br>修 正                          | ③標準<br>補正                | Ē                            | 地域要<br>因の比<br>較             | 5個別的<br>要因の<br>比較    |                           | 対象基準<br>の比準値<br>(円/i | 略   (人)              | 準 校補 環               | ₹通 (<br>環境 (           | ). 0<br>b. 0<br>b. 0<br>b. 0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政    | +1. 0<br>0. 0<br>+20. 0<br>0. 0 |
| 地           | i<br>i                      | 前年指定基                          |                            | 価格<br>円/㎡                        | [ 100 ]                              | [ 100                    |                              | 100<br>121. 2 ]             | [ 103.0<br>100       | ]                         | 19,                  | 100                  | <u> </u>             |                        | ). 0<br>). 0<br>). 0         | 17以<br>その他              | 0. 0                            |
| (10)<br>対 4 | 年週らの                        | ①-1対象基準継続 前年標準価格               | □新規<br>格                   | 19, 300                          |                                      | (3<br>( <b>4</b> )       | 3)<br>i 変                    | 般的要因                        | いが<br>であ             | 、今後<br>る。                 | <b>後は可処</b>          | おいてコ<br>分所得の         | 減少など                 | だによる別                  | 影響に                          | 一分留意                    | が必要                             |
| 対象基準地の前     | 乗り<br>集<br>大<br>検<br>計<br>等 | ①-2基準地<br>点)である場<br>一代表標準標準地番号 | 易合の検                       |                                  | 準地等と同-                               | -地 格形成要因                 | 動[地                          | 域要因]                        |                      | が多く                       |                      | 発された<br>、入れ替         |                      |                        |                              |                         |                                 |
| 前力          | 61                          | 公示価格                           |                            | -1 0% 坐                          | -<br>円/㎡<br>年間                       | %<br>%                   | 5 [個                         | 別的要因                        | ]] 個別                | 的要因                       | 因に変動                 | はない。                 |                      |                        |                              |                         |                                 |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

倍率種別

|          |              |         |             |      |               |        | 丹波(県)      | 5 <b>—</b> 1 | 宅地-1             |
|----------|--------------|---------|-------------|------|---------------|--------|------------|--------------|------------------|
| 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 <b>-</b> 1 | 兵庫県     | 兵庫第5分科会     | 氏名   | 不動産鑑定士        | 三剂     | 甫靖和        |              | 印                |
| 鑑定評価額    |              |         | 8,680,000 円 | 1 ㎡当 | たりの価格         |        |            | 36, 000      | 円/mឺ             |
| 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 | [令和 2年 1月] | 32,000       | 円/m <sup>²</sup> |
| (2)実地調査日 | 令和 2         | 年 7月 2日 | (5)価格の種類    | 正常   | <u></u><br>価格 | 線価     | 路線価又は倍率    |              | 倍                |

# (3) 継定証価の条件

| (0) 4                                | ※·古크·ㅠゟゟル   | 表 ub. l                                     | 1 70   | ASF ← = = T. /*  | <del></del>                  |   |  |                  |                        |                  |                            |                      |                      | 口午性                    | ניני                |                              |                          |                                  |
|--------------------------------------|---|---|--|--|------------------------------|---|--|------------------|------------------------|------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                                      | 鑑定評価の条件<br>   |   | こしての   | 鑑定評個   |                              |   |  |                  |                        |                  |                            |                      |                      |                        |                     |                              |                          |                                  |
| 1                                    | 鑑定評価額の決定  |   |  |  |                              |   |  | _                |                        |                  |                            |                      | @ 1:1 <b>**</b>      |                        |                     |                              |                          | 4.15-                            |
| (1)<br>基<br>準                        | ①所在及び地番<br>「住居表示」等                                  |   | 丹波市村   | 自原町柏   | 原字古市                         | 7場町西  | i側49   | ) 番              |                        |                  |                            |                      | ②地積<br>(㎡)           | (                      | 241                 | ) (9):                       | 法令上の規                    | 制等                               |
| 準地                                   | ③形状   | ④敷地(  | の利用の   | 現況   | ⑤周辺 <i>0</i><br>状況           | の土地の  | )利用(   | の⑥接面             | 面道路(                   | の状況              | !                          | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |                      | な交通施の状況                | 設との                 | (4                           | (都)<br>(70, 200)<br>その他) |                                  |
|                                      | 1:5.5   | 店舗兼付 W2                                     | 住宅   |  | 小売店舗<br>等が見り<br>らの商業         | られるさ  | ま店舗<br>ごくか   | 東6.5             | m市道                    |                  |                            | 水道<br>下水             | JR柏原<br>250m         | 京                      |                     |                              | C > 1G/                  |                                  |
| (2)                                  | ①範囲   | 東(  | 60 m、  | <b>5</b> 5   | 0 m、南                        | 4   | 5 m, :   | 比                | 70 m                   | 2標               | 準的                         | 使用                   | 低層店舗                 | 非住宅併月                  | 月地                  |                              |                          |                                  |
| 近隣地                                  | ③標準的画地の肝  | 形状等   | 間口:  | 約  | 7.0 m                        | 、奥  | 行 約  | 35               | .0 m                   | 、 <b>,</b>       | 見模                         | '                    | 250                  | ㎡程度、                   | 形状                  | ほほ                           | 長方形                      |                                  |
| 地域                                   | ④地域的特性  | 特記事項  | 特にな  | :V)  |                              |   | 街路   | 6.5 m            | 市道                     |                  | 交通施設                       | 北東                   | 柏原駅<br>方 250m        |                        | 法令規制                |                              | (都) (70, 200             | 0)                               |
| -                                    | ⑤地域要因の<br>将来予測                                      | 当該地域る。近時                                    | 域は柏原<br>寺の経済   | 町中心部<br>情勢も村   | 部に位置                         | する古、地価!   | くから<br>は当面   | の商業地<br>の間下落     | 域であ<br> 傾向で            | っるが、<br>*推移      | 、<br>大<br>する               | <br>型店舗<br>ものと       | への顧客<br>予測する         | :流出等に<br>っ。            | より商                 | 業性の                          | の低下が進ん                   | しでい                              |
| (3) 最                                | 長有効使用の判定  | 低層店舗  | 甫住宅併   | 用地   |                              |   |  |                  |                        |                  |                            | 対象基<br>個別的           | . –                  | ない                     |                     |                              |                          |                                  |
|                                      | 証定評価の手法<br>)適用                                      | 取引事件  | 列比較法   | 比  | 隼価格                          |   |  | 36, 0            | 00 円                   | ∕ m <sup>*</sup> |                            | 1111 / 111 111       | 女囚                   |                        |                     |                              |                          |                                  |
| 0.                                   | / <u>/</u> ///                                      | 収益還   | 元法   | 収益   | 益価格                          |   |  |                  | 円                      | ∕ m <sup>†</sup> |                            |                      |                      |                        |                     |                              |                          |                                  |
|                                      |   | 原価法   |  | 積鎮   | 算価格                          |   |  |                  | 円                      | ∕ m <sup>†</sup> |                            |                      |                      |                        |                     |                              |                          |                                  |
|                                      |   | 開発法   |  | 開  | 発法によ                         | る価格   |  | /                | 円                      | ∕ mื             |                            |                      |                      |                        |                     |                              |                          |                                  |
| 部                                    | は算価格の調整<br>検証及び鑑定<br>呼価額の決定の<br>目由                  | よの 個一の想定が                                   | 新業地と<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>に<br>が<br>困難<br>で<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に | し格<br>住賃<br>を<br>住賃<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を<br>を | 地位低下<br>一様に指<br>の自用目<br>牛も見受 | に歯止る<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・<br>・ | めがは<br>のは<br>引がが<br>主<br>く<br>い<br>が<br>い<br>な<br>し<br>な<br>し<br>な<br>し<br>な<br>し<br>る<br>り<br>る<br>し<br>る<br>し<br>る<br>り<br>る<br>し<br>る<br>り<br>る<br>し<br>る<br>り<br>る<br>り<br>る | からない<br>難で<br>で  | 状態で<br>。<br>需給圏<br>は総じ | かる。              | 。<br>事<br>類<br>類<br>規<br>熟 | 業用の<br>地域に<br>である    | 取引価格<br>おいて信<br>ことに加 | がは個別的<br>頼性ある<br>1え、画地 | 東因に<br>取引事<br>2条件よ  | より<br>例を<br>計<br>り<br>市<br>場 | 後継者あり、一分を表している。          | 需要とた。                            |
| (8) 公示 4                             | ① ■代表標<br>見価標準地番号<br>:<br>公示価格                      | <b>漢地</b><br>兵庫丹                            | □ <b>標準</b> 地波 5-  | 1  | 時 点修 正                       | ③標準<br>補正   |  | ①地域要<br>因の比<br>較 |                        | 因の               |                            | 対象基準<br>対規準値<br>(円/r | 格内                   | 準 3                    | i路<br>E通<br>環境      | 0.0<br>0.0<br>9<br>0.0       |                          | +2. (<br>-5. (<br>-23. (         |
| iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii | - 公示価格  | 27, 100                                     | 四/mi   | [_   | 99. 2 ]                      | 100<br>[ 100  |  | 100<br>74. 6     | [_10                   | 0 ]              |                            |                      | 000                  | 正直                     | 可地                  | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0         | 行政その他                    | 0. (                             |
| (9) 指定基準地                            | ① 指定基準  | <b>地番号</b><br>丹波(県)                         | ) 5-:  |  | 時 点修 正                       | ③標準<br>補正   |  | 地域要<br>因の比<br>較  | ⑤個5<br>要E<br>比朝        | 因の               |                            | 対象基準<br>)比準値<br>(円/r | 格内                   | 標準化補工                  | が<br>野通<br>環境<br>団地 | 0. 0 対<br>0. 0 対<br>0. 0 反   | 也                        | +9. (<br>-6. (<br>-23. (<br>0. ( |
| 地影                                   |   | <b>基準地の(</b><br>28, 500                     |  |  | 99.6                         | [ 100   |  | 100<br>78.9      |                        | 0 ]              |                            | 36,                  | 000                  | <u> </u>               | 页政                  | 0. 0                         | 11以<br>その他               | 0. (                             |
| (10) 対象基準地の前 年標準価格等力                 | ①-1対象基<br>前年標準価<br>らの検討<br>前年標準の表標準の表標準の表標準の表標準の表標等 | □新規<br>格<br>が共通地<br>場合の検<br><sup>賃地</sup> □ | ,<br>36, <sub>4</sub><br>点 (代表   | ģ  |                              | ③ 価格形成要因の   | 変動状況   | 般的要因]            | 村村                     | まった地域要がは下        | て不因に落傾                     | 動産市<br>特別な<br>向で推    | 場は低迷                 | きしている<br>しられない         | 00                  |                              | 地域経済の低                   |                                  |
|                                      | ②変動率  | 年間 -  | -1. 1 <b>%</b>   | 半年間  |                              | %   |  |                  |                        |                  |                            |                      |                      |                        |                     |                              |                          |                                  |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

丹波(県) 5 **-** 2 **宅地-1** 

| 基準地番号 |              | 提出先 | 所属分科会名      | 業者名  | 株式会社新日本方 | カンテイ神戸 |                   |
|-------|--------------|-----|-------------|------|----------|--------|-------------------|
| 丹波(県) | 5 <b>-</b> 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                 |
| 鑑定評価額 |              |     | 9,400,000 円 | 1 ㎡当 | たりの価格    |        | 28,400 <b>円/㎡</b> |

| _ |       |
|---|-------|
| 1 | 基本的事項 |

| (1)価格時点<br> | 令和 2年 7月 2日 | (5) 価格の種類 | 令和 2年 7月 16日<br>正常価格 | (6)路線価 | 路線価又は倍率<br>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  |           |                      |        | 10 华性別          |       |

| (0)        | <b></b> 鱼  | 計画の末件   | 史地と                              | . しての延足記            | +1Ш  |                          |                   |                       |                       |                         |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  |                                 |
|------------|--|---|----------------------------------|---------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 2          | 鑑定   | 評価額の決定  | の理由の                             | 要旨                  |  |                          |                   |                       |                       |                         |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  |                                 |
| (1)<br>基   |  | 「在及び地番』<br>「住居表示」等  |                                  | 丹波市春日町              | 野村 2 4 8   | 3 5番3外                   | <b>-</b>          |                       |                       |                         |                      | ②地積<br>(㎡)           | (                          | 331                       | 9法                              | 令上の規                             | 制等                              |
| 基準地        | 3形   | 狀   | ④敷地 <i>0</i>                     | の利用の現況              | ⑤周辺0状況   | の土地の和                    | 川用の               | ⑥接面                   | 道路の状                  |                         | ⑦供給<br>処理施<br>設状況    |                      | な交通施                       | 設との                       | (7)                             | (都)<br>(60, 200)<br>の他)          |                                 |
|            |  | 1:2   | 店舗兼住S2                           | E宅                  |  | いに小売店<br>ち並ぶ路線           |                   | 北16.5                 | m国道                   |                         | 水道下水                 | JR黒井<br>1km          | ‡                          |                           |                                 | / IE/                            |                                 |
| (2)        | ①範   | 5囲  | 東 12                             | 20 <b>m、西</b>       | 40 m、南   | 35 r                     | n、北               |                       | 0 m 2                 | 標準的                     | 的使用                  | 低層店舗                 | 住宅併用                       | 地                         | Ш                               |                                  |                                 |
| 近          | 3樗   | 標準的画地の飛   | <b>杉状等</b>                       | 間口 約                | 13.0 m   | 約                        | 25.               | 0 m,                  | 規模                    | ı                       | 330                  | ㎡程度、                 | 形状                         | ほぼ長                       | <br>方形                          |                                  |                                 |
| 近隣地域       |  | 也域的特性   | 特記                               | 特にない                |  | 街                        | f <sup>1</sup>    | 6. 5                  |                       | 交通                      | JR<br>南東             | 黒井駅<br>  方 1km       |                            | 法令                        | -                               | 馬) (60, 200                      | ))                              |
|            | (5)#   | **は毎日の  | 事項                               | 8沿いに店舗。             | ショギ 正空   |                          | 名した政              | / 组                   | 生まっ                   | 施設                      |                      | 動声道の                 |                            | 規制                        | が減って                            |                                  | 丰⁄运的                            |
| <u> </u>   | 将  | <b>好来予測</b>   | な新規出                             | 出店等の動きり             | は弱く、引  | き続き、対                    | 地価は               | 一様的未見                 | 地域 (、<br>下落傾向         | で推移                     | 多するも                 | のと予測                 | 整備後は<br>」される。<br>ない        | 父进里/                      | ひがく 、                           | 、わり、15                           | (利を付い                           |
| (3) 揖      | <b>是有效</b>   | が使用の判定  | 低層店舗                             | 推住宅併用地              |  |                          |                   |                       |                       | (4)                     | 対象基<br>個別的           |                      | '6. Y                      |                           |                                 |                                  | ļ                               |
| (5)銀       | 鑑定評<br>の適用   | 評価の手法   | 取引事例                             | <b>川比較法</b>         | 比準価格   |                          |                   | 29, 30                | 00 円/n                | ก้                      | 個別的                  | 安囚                   |                            |                           |                                 |                                  | ļ                               |
| ı          | ク 週 川  | 1   | 収益還元                             | t法 J                | 収益価格   |                          |                   | 15, 50                | 00 <b>円</b> /n        | ก้                      |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  |                                 |
| Ì          |  |   | 原価法                              |                     | 積算価格   |                          |                   | /                     | 円/n                   | n                       |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  | ļ                               |
| Ì          |  |   | 開発法                              | F                   | 開発法によ  | る価格                      |                   | /                     | 円/n                   | n                       |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  | ļ                               |
|            | (6) 市場の特性 同一需給圏は丹波<br>人や個人事業者が<br>スも多く、実売買<br>体が少ないうえに |   |                                  |                     | 心で、立地<br>伴う需要は<br>取引規模や  | 2によってに<br>低調に推荐<br>取引事情等 | は全国<br>移して<br>等も様 | 展開す。<br> おり、 <br> マであ | る企業等:<br>圏域内へ<br>り、売買 | からの<br>の新規<br>の中心       | り需要も<br>見進出は<br>い価格帯 | 散見され<br>多くは見<br>を見出す | しる。総額<br>しられない<br>ことは困     | 頁が嵩む7<br>V状況下に<br>I難である   | ため、信<br>にある。<br>る。              | 昔地される<br>また、F                    | な引自                             |
| 哥          | <ul><li>検証</li></ul>                                   | 頭の決定の   | 価格形成                             | はがなされてい             | 沿いの商業地域であり、貸店舗や貸事務所も見受けられ<br>握が困難である。また、取引動機は投資目的よりも自己<br>いるとまでは言えない市場環境にある。従って、このよ<br>て、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の |                          |                   |                       |                       | このよ                     | うな市場                 | め特性に                 | 十分に居ったが多。<br>とが多。<br>に応じ、上 | 成熟 してく、収益<br>く、収益<br>化準価格 | こいないた<br>を性を重視<br>各を中心に         | 1め、<br>見した<br>1、収                |                                 |
| (8) 公示価格   | 規権とした  | ① ■代表標標準地番号   | <b>漢準地</b><br>兵庫丹派               |                     | ②時 点 ③標準化<br>修 正 補正  |                          |                   | 地域要<br>因の比<br>較       | ⑤個別的<br>要因の<br>比較     |                         | 対象基準<br>の規準値<br>(円/r | 格内                   | 標準化補 環境 画地                 |                           | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境                   | -7. 0<br>+1. 0<br>+1. 0<br>0. 0 |
|            | 1.1  |   | 27, 100                          | _                   | [ 99.3 ]<br>100  | [ 100                    | ] [               | 100<br>94. 9          | [ 100<br>100          | ]                       | 28,                  | 400                  |                            | <b> 政</b>                 | 0. 0                            | 行政<br>その他                        | 0. 0                            |
| (9) 指定基準地  | からの給   | ① 指定基準  | 地番号                              | -                   | ②時 点<br>修 正  | ③標準化<br>補正               |                   | 団の比                   | ⑤個別的<br>要因の<br>比較     |                         | 対象基準<br>の比準値<br>(円/r | 格内                   | 準 交 環                      | ī路<br>至通<br>環境<br>Ī地      | 地域要因                            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政             |                                 |
| 地言         | तें  | 前年指定基   |                                  | 円/m²                | []   | [                        | ] [               | 100                   | 100                   | ]                       |                      |                      | ー 语<br>行<br>その             | f政<br>)他                  |                                 | その他                              |                                 |
| (10) 全様性の前 | 年標準価格等からの検討  | ①-1対象基準<br>前年標準価材<br>①-2基準の<br>点)で表標準地が<br>点)で表標準地を表標準地で表標準地で表標準地で表標準 | □新規<br>格<br>が共通地点<br>場合の検言<br>≛地 | 28, 500 円<br>点(代表標準 |  | 3 価格形成要因の                | E<br>力 [地均<br>代   | 设的要因<br>或要因]<br>削的要因  | が、あ高速                 | 今後<br>る。<br>道路 I<br>は、交 | t生活ス<br>I Cに近        | タイルや<br>い国道沿<br>減少し、 | 消費行動<br>いである               | が、北流                      | 等に十分<br>近畿豊岡                    | きな変化に<br>介留意する<br>聞自動車道<br>多している | 5必要<br>重の延                      |
| ì          |  |   |                                  | -0 4% 坐在            |  | 0/6                      |                   |                       |                       |                         |                      |                      |                            |                           |                                 |                                  |                                 |

②変動率 年間 -2.3% 半年間

%

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

丹波(県) 5 — 3 **宅地-1** 

|            | 基準地番号                 |                          |  |                   | 提出                       | 出先                  |            | 所属分          | 科会名        | 5   第           | <b>美者名</b> | 株式                     | 会社                         | 会山不!                 | 助産鑑定          | Ĕ                    |                  |                    |                      |                     |                  |
|------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------------|--------------------------|---------------------|------------|--------------|------------|-----------------|------------|------------------------|----------------------------|----------------------|---------------|----------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------|
|            | ,                     | 丹波(県)                    | 5  | 5-3               | 兵                        | 車県                  | 戶          | 東軍第5         | 分科:        | 会 .             | 氏名         | 不重                     | 力産鑑                        | 定士                   | 陰山            | 有里                   |                  |                    |                      |                     | 印                |
| 鑑足         | 定評価                   | 額                        |  |                   |                          |                     |            | 4, 670,      | 000        | 円               | 1 m² ≝     | 当たりの                   | の価格                        | ŗ                    |               |                      |                  |                    | 2                    | 1, 400              | 円/m <sup>²</sup> |
| 1          | 基本                    | 的事項                      |  | ,                 |                          |                     |            |              |            | ,               |            |                        |                            |                      | 1             |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
| (1)        | 価格                    | 寺点                       | 2  | 令和 2年             | F 7月 1                   | LΒ                  | (4) 銀      | 監定評価         | 日          |                 | 令          | 和 2年                   | 三 7月                       | 15日                  | (6)<br>路      | [令和 2                |                  |                    |                      |                     | 円/㎡              |
| (2)        | 実地記                   | 周査日                      | 2  | 令和 2年             | 月 7月 3                   | 3日                  | (5) (ī     | 西格の種         | 類          |                 | 正常         | 価格                     |                            |                      | 線価            | 路線価区                 |                  | 5 <del>学</del>     |                      | 1.1                 | <b></b>          |
| (3)        | 鑑定詞                   | 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)<br>基   |                       | 在及び地番<br>住居表示」           | -  | 丹波市口              | 山南町泊                     | 也谷字                 | 畦ノド        | 为111         | 1番9        | 外               |            |                        |                            |                      | ②地程<br>(㎡)    |                      | 218              | 3                  | 9法                   | 令上の規                | 制等               |
| 基準地        | 3形                    | 状                        | 4敷地(   | の利用の              | D現況                      | ⑤周<br>状況            |            | 土地の          | 利用の        | 6接              | 面道         | 络の状態                   | ļ                          | 力供給<br>処理施           | 接近の状況         |                      |                  |                    | (都)<br>(60, 200)     |                     |                  |
|            |                       | 不整形<br>1:3               | 店舗兼付S2   | 住宅                |                          |                     | 存す         | 舗、営業<br>る駅前の |            |                 | 頁13m市道     |                        | <b>設状況</b><br><br>水道<br>下水 | JR谷川<br>近接           |               |                      |                  | (その他)              |                      |                     |                  |
| (2)        | ①範                    | <br>i囲                   | 東  | 40 m、 ī           | 西 !                      | 50 <b>m</b> .       | 南          | 60           | m、i        | ł.              | 20 m       | 2)                     | <b>潭進</b> 於                | ]使用                  | 低層店           | 低層店舗住宅併用地            |                  |                    |                      |                     |                  |
|            |                       | <u>一</u><br>準的画地の肝       |  | 間口                |                          | 10.0                |            | 奥行           |            |                 | 20. 0      |                        | 規模                         | 712713               |               | )が程度                 |                  |                    | ほぼ長                  | <br>表               |                  |
| 近隣地域       | <b>④</b> 地            | 域的特性                     | 特記   | 特にな               | ۲۷.°                     |                     |            | :            | 街          | 1 3 m           | 市道         |                        | 交通                         | JЯ                   | 谷川駅:          | 近接                   |                  | 法令                 | (者                   | ß) (60, 2           | 200)             |
| - 24       |                       | 事項                       |  |                   |                          |                     |            | i            | 路          |                 |            |                        | 施設                         |                      |               |                      |                  | 規制                 |                      |                     |                  |
|            | ⑤<br>地<br>将           | 域要因の<br>来予測              | 当該地域駅の乗降   | -<br>域は、駅<br>锋客数は | R前に低<br>t少なく             | 層店舗<br>、繁華          | 甫、店<br>善性に | 舗併用          | 住宅のため、     | の存す。<br>地価(     | る地域は引き     | であり<br>続き              | )、当<br>F落傾                 | 面は現向にあ               | 状のま<br>るもの    | ま推移す<br>と予測す         | ⊢るも<br>−る。       | のと                 | 見込まえ                 | 1る。但                | .し、              |
| (3) ±      | (3) 最有効使用の判定 低層店舗住宅併用 |                          |  |                   |                          |                     |            |              |            |                 |            |                        | (4)                        | 対象基                  | 準地の           | 不整刑                  | ž,               |                    |                      |                     | -2.0             |
| (5)        | 艦定評                   | <br><sup>፤</sup> 価の手法    | 取引事件   | 列比較法              | 去 比                      | ,準価格                | 各          |              |            | 21,             | 400        | 円/m <sup>f</sup>       |                            | 個別的                  | 要因            |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
| (          | の適用                   | 1                        | 収益還え   | 元法                | 収                        | .益価栺                | 各          | 8            |            |                 | 200        | 円/m <sup>f</sup>       | :                          |                      |               |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
|            |                       |                          | 原価法  |                   | 積                        | 算価格                 | 各          |              |            |                 |            | 円/m <sup>i</sup>       | 1                          |                      |               |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
|            |                       |                          | 開発法  |                   | 開                        | 発法に                 | こよる        | よる価格         |            |                 |            | 円/m <sup>i</sup>       | 1                          |                      |               |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
| (6) ī      | 市場の                   | 特性                       | 同一需約<br>は地元第<br>事業用地<br>需要の中   | 養者が大<br>也に対す      | :半であ<br><sup>-</sup> る需要 | る。馬は減退              | 尺前の<br>艮して | )商業地<br>[いる。 | 域でる<br>圏内に | あるが、<br>におけ、    | 、都心<br>る取引 | ♪部への<br> 自体が           | り人口                        | 流出や                  | 、郊外           | 路線型尺                 | ₹舗?              | をへの)               | 顧客流し                 | 出等によ                | り、               |
| į          | <ul><li>検証</li></ul>  | i格の調整<br>及び鑑定<br>の決定の    | 自用の品質を表現である。   | 戸低い収              | 【益価格                     | は勘算                 | をの上        | :、代表         | 標準は        | 也及び             | 指定基        | 3められ<br>、現<br>実<br>準地と | ιず商<br>実の取<br>この検          | 業繁華<br>引の実<br>討を踏    | 性が乏態を表<br>まえ、 | しいため<br>している<br>現実の市 | り、収<br>5。<br>行場性 | Z益性<br>Éって、<br>住を反 | を指標し、低位に映する、         | こ意思決<br>こ求めら<br>取引事 | 定を<br>れた、<br>例に  |
| (8) 公示価格を  | 規準とし.                 | ① ■代表標標準地番号              | <b>準地</b><br>兵庫丹   | <b>□標準</b> 5 -    |                          | )時 点<br>修 正         |            | ③標準化<br>補正   | 3          | 地域要<br>因の比<br>較 | <u>ا</u>   | 固別的<br>要因の<br>比較       |                            | 対象基準<br>対策値<br>(円/)  | 格             |                      | 街路<br>交通<br>環境   | <u> </u>           | 0.0 地域要因             | 街路<br>交通<br>環境      | -13.0            |
| を          | し<br>た                | 公示価格                     | 27, 100  | 円/m               |                          | 99. 2<br>100        | _] [       | 100          | ] [        | 100<br>123. 6   | T          | 98. 0 ]<br>100         |                            | 21,                  | 300           | IE<br>               | 画地<br>行政<br>その他  | Į.                 | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | その他                 |                  |
| (9) 指定基準地  | からの                   | ① 指定基準                   | <b>地番号</b><br>丹波(県)  | ) 5-              |                          | 時 点<br>修 正          |            | ③標準化<br>補正   |            | 地域要<br>因の比<br>較 | 3          | 固別的<br>要因の<br>比較       |                            | け象基準<br>)比準値<br>(円/) | 西格   ク        | 化補                   | 街路<br>交通<br>環境   | <u>a</u>           | 0.0 地域要因<br>0.0 以    | 街路<br>交通<br>環境      | -14. 0<br>+44. 0 |
| 基準地        | 愥<br>討                | 前年指定基                    | <b>基準地の(</b><br>28, 500  | 価格<br>円/m         |                          | 99. 6<br><b>100</b> | _] [       | 100          | ] [        | 100<br>130. 0   | _          | 98. 0 ]<br>1 <b>00</b> |                            | 21,                  | 400           | 正                    | 画地<br>行政<br>その他  | <b>t</b>           | 0. 0<br>0. 0<br>0. 0 | 行政その他               |                  |
| (10)<br>対: | 年頃らの                  | ①-1対象基準<br>■継続<br>前年標準価  | □新規<br>格   | 21,               | 900円/                    |                     | •          | ③ 価 3        | tr.        | 般的要             |            |                        |                            |                      |               | 率は増加<br>域は、事         |                  |                    |                      |                     |                  |
| 対象基準地の前    | 標準価格等                 | 点)である <sup>1</sup> 【代表標準 | 出版が共通地点(代表標準地等と同一地 格動 [地域要因] 利用者数の少ない駅前の商業地域で、地域要<br>る場合の検討 なく、繁華性は乏しく、地価は弱含み傾向で<br>標準地 □標準地 要 |                   |                          |                     |            |              |            |                 |            |                        |                            |                      |               |                      |                  |                    |                      |                     |                  |
| 前が         | <del>す</del><br>か     | 標準地番号 公示価格               | 各  |                   |                          | 円/r                 | -<br>ทั๋   | 要因の          | [個         | 別的要             | 因]         | 個別的                    | 別的要因に特に変動はない。              |                      |               |                      |                  |                    |                      |                     |                  |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 丹波(県) 5-4 **字地-1** 

|       |              |     |         |     |              | 71100 (2007 | 0 1 | 1000 |
|-------|--------------|-----|---------|-----|--------------|-------------|-----|------|
| 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 <b>-</b> 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
 23,600,000 円
 1 m³当たりの価格
 40,200 円/m³

| (3)鑑定評価の条件     | 更地としての鑑定評価                                |                 |             |               |                       | ,                |
|----------------|---|-----------------|-------------|---------------|-----------------------|------------------|
| (2)実地調査日       | 令和 2年 6月 29日                              | (5)価格の種類        | 正常価格        | 価             | 倍率種別                  |                  |
| (0) chul===+ = | A. O. | /E) /正-b の15-#E |             | 1.1 倍         |                       |                  |
| (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 7日 | (6)<br>路<br>線 | [令和 2年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup> |
|                |   |                 |             | (0)           |                       | FF 4 2           |

|                | 監定評価の条件  | 更地とし((  | 7 延足計画   |                            |   |                           |                         |                        |                              |                      |  |                          |
|----------------|--|---|--|----------------------------|---|---------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|--|--------------------------|
| (1)            | 鑑定評価額の決定 ①所在及び地番章 「住居表示」   | 並びに 丹波市   | <b>氷上町本郷字道</b>                                       | [ノ下318番                    | 香8外   |                           |                         | ②地積<br>(㎡)             | 58                           | 87                   | 9法令上の規制  | 制等                       |
| 基準地            | ③形状  | ④敷地の利用  | の現況 ⑤周辺 状況   | 1の土地の利用                    | 用の ⑥接面流   | 道路の状況                     | ⑦供給<br>処理施<br>設状況       | 8主要 /<br>接近 (          | 」<br>な交通施記<br>の状況            |                      | (都)<br>(60, 200)<br>(その他)                          |                          |
|                | 1:2.5  | 店舗<br>S 1   |  | 語舗や飲食店等<br>がぶ路線商業          |   | 道                         | 水道下水                    | JR石生<br>2.4km          | Ē                            |                      | . ((())  |                          |
| (2)            | ①範囲  | 東 100 m、  | 西 80 m、i   | 南 100 m、                   | . 北 100   | ) m ②標準                   | 型<br>準的使用               | 低層の店                   | 舗事務所                         | 併用地                  |  |                          |
| 近隣             | ③標準的画地の肝   | 形状等 間口  | 約 20.0 r   | n、 奥行 ;                    | 約 30.0  | ) m、 規                    | <br>!模                  | 600                    | m²程度、                        | 形状                   | ほぼ長方形  |                          |
| 近隣地域           | ④地域的特性   | 符記 設「   | 北西方背後に大規模商業施設「ゆめタウンひかみ」が<br>設「ゆめタウンひかみ」が立地している。<br>路 |                            |   |                           | 北西                      | 北四方 2.4km              |                              | 法令規制                 | (都) (60, 200                                       | )                        |
| -              | ⑤地域要因の<br>将来予測   | の 幹線道路沿いの繁華な路線商業地域として現状を維持するものと見込まれ、周辺に残った農地等の宅地るので、地価は当面、底堅く推移するものと予測する。 |  |                            |   |                           |                         |                        | 宅地化も進んでき                     | てい                   |  |                          |
| (3) 最          | 有効使用の判定  | 標準的使用と  | 司じ低層店舗事  | <b>务所併用地</b>               |   |                           | (4) 対象基                 | 準地の                    | ない                           |                      |  |                          |
|                | 定評価の手法   | 取引事例比較  | 法 比準価格   |                            | 40, 900   | ) 円/m <sup>*</sup>        | 個別的                     | 要因                     |                              |                      |  |                          |
| σ.             | 適用   | 収益還元法   | 収益価格   |                            | 23, 000   | 円/m <sup>²</sup>          |                         |                        |                              |                      |  |                          |
|                |  | 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   | 賃借による値[   | は、JR福知山<br>ス業者や主に丹<br>句が強く、特に<br>単は一様ではない            | 規模のまとま                     | った土地に対  | †する需要に                    | 1依然肝感                   | である。                   | 取引件数:                        | 要者はが多いが少ない           | 広域的に店舗展開い。最近は用地確いうえ、規模等に                           | する<br> 保は<br> より         |
| ·<br>評         | 算価格の調整<br>検証及び鑑定<br>価額の決定の<br>曲  | 活況を呈する目的で入手しるした信頼性の   | る路線商業地域<br>ようとする動き<br>高い取引事例か                        | で、自用目的<br>も増えてきて<br>ら求めた比準 | で土地を購入<br>いる。 したか<br>価格を重視し                                     | 、する例は依<br>いって、標準<br>、収益価格 | 対然として<br>単地及び指<br>各を比較考 | 少なく、<br>定基準地<br>量し、鑑   | 最近は稼んとの検討に<br>定評価額           | 働中の.<br>を踏ま.<br>を上記  | 良質な収益物件を<br>え、市場の実態を<br>のとおり決定した                   | 運用                       |
| (8) 公示価格をした    | ① 二代表標 標準地番号   | <b>渠準地 ■標準</b><br>兵庫丹波 5  | 修正   | ③標準化<br>補正                 | ④地域要<br>因の比<br>較  | 5個別的<br>要因の<br>比較         | ⑥対象基準<br>の規準値<br>(円/    | 基地<br>価格<br>内<br>mi)   | 標準化補                         | 通                    | 0.0     地     街路       0.0     支通       0.0     環境 | +2. 0<br>0. 0<br>-25. 9  |
|                | 公示価格   | 30,400 円/   | m [ 100 ]  | ] <u>100</u> [ 100 ]       | 100<br>[ 75. 6 ]  | 100 ]                     | 40,                     | 200                    | 正 <sub>画:</sub><br>行:<br>その: | 政                    | 0.0 行政<br>0.0 その他<br>0.0                           | 0. 0                     |
| (9) 指定基準地      | ① 指定基準   | <b>地番号</b><br>丹波(県) 5−  | ②時点<br>修正<br>2                                       | ③標準化<br>補正                 | ④地域要<br>因の比<br>較  | 5個別的<br>要因の<br>比較         | ⑥対象基準<br>の比準値<br>(円/)   | 性<br>一格<br>内<br>所<br>別 | 標準化補。環境                      | 通<br>境               | I —  | +2. 0<br>+1. 0<br>-32. 0 |
| 地影             | 前年指定基  | 基準地の価格<br>28,500 円/   | m [ 99.6 ]   | [ 100 ]                    | 100<br>[ 70. 1 ]  | 100 ]                     |                         | 500                    | - 画<br>行<br>その               | 政<br>他               | 0.0 行政<br>0.0 その他<br>0.0                           | 0. 0                     |
| (10)<br>対 無    | ①-1対象基準<br>■継続<br>前年標準価  | 新規  | , 200 <b>円∕㎡</b>                                     | 3                          | 一般的要因]  | 地域経済<br>顕著で、<br>る。        | 客は停滞感<br>幹線道路           | が色濃く<br>浴いの商           | 、大型店<br>業地域で                 | や専門あって               | 量販店への顧客集<br>も優勝劣敗が鮮明                               | ー<br>中が<br> であ           |
| 対象基準地の前年標準価格等が | も の ①-2基準地7 (1) (1) (1) (2) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7 | 場合の検討   | 表標準地等と同<br>地   | 一地 格形成要因(                  | [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ア<br>通過交通量が多い。新型コロナウィルス禍による<br>ろ軽微。 |                           |                         |                        |                              | へのアクセスも良<br>による影響も今の | :好で  |                          |
| 前か             | ムバ川山   |   | -<br>円/㎡   |                            | [個別的要因]   | 近隣では                      | は残存農地                   | の宅地化                   | が進んで                         | いる。                  |  |                          |
|                | ②変動率   | 年間 0.0%   | 半年間  | %                          |   |                           |                         |                        |                              |                      |  |                          |

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

|       |     |     |         |     |               | 万仮 (別) | 9 — 1 | 七地「 |
|-------|-----|-----|---------|-----|---------------|--------|-------|-----|
| 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   |

|         | 7              | 片波 (県)                     | ,   | 9-1                             | <b>共</b>       | <b>共</b> 熚5          | 书3分件   | ·云 D           | (名 / 小!          | <b>助</b> 座鑑,     | 上工                        |                | ・夫律カ         | 7                  |              |              |            | El1       |
|---------|----------------|----------------------------|---|---------------------------------|----------------|----------------------|--|----------------|------------------|------------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| 鑑定      | 2評価            | 額                          |   |                                 |                | 460, 0               | 000, 000   | 円 -            | 1 ㎡当たり           | の価格              | ŀ                         |                |              |                    |              | 11           | , 100      | 円/㎡       |
| 1       | 基本的            | 的事項                        |   |                                 |                | 1                    |  | ı              |                  |                  |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
| (1)     | 価格明            | 寺点                         | 2   | 令和 2年 7月                        | 1日             | (4)鑑定                | 評価日  |                | 令和 2             | 年 7月             | 16日                       | (6)<br>路       |              | 2年 1<br><b>又は倍</b> |              |              | 1. 1       | 円∕㎡<br>⊯  |
| (2)     | 実地詞            | 調査日                        | 4   | 令和 2年 7月                        | 2日             | (5)価格                | の種類  |                | 正常価格             |                  |                           | 線              |              | 率種別                |              |              | 1. 1       | ПП        |
| (3)     | 鑑定詞            | 評価の条件                      | 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)     |                | 在及び地番                      |   | 丹波市柏原                           | 丁大新屋           | 学坪田1                 | 8番   |                |                  |                  |                           | ②地科            |              | 41, 4              | 45           | 9法*          | 令上の規       | 規制等       |
| 基準地     |                | 住居表示」等                     |   |                                 |                |                      | . O THE  | 0 14-          | T >> 10t oo 11   |                  | €\U.4A                    | (m²)           |              | \ <b>₹</b> ↓← =n.  | )            |              | (都)        |           |
| 地       | 3形             | <b>⁄</b> 状                 | 4) 敷地(  | の利用の現況                          | 状況             | 間辺の土地<br>兄           | の利用の   | りしまに           | 面道路の状            |                  | ⑦供給<br>処理施                |                | 要な交流<br>近の状态 | 通施設<br>況           | 20)          |              | (60, 200   | ))        |
|         |                |                            |   |                                 |                |                      |  |                | 設物               |                  |                           |                |              |                    |              | (その          | )他)        |           |
|         |                | 1:2                        | 工場  |                                 | 周辺<br>規模<br>地域 | 2に農地が<br>莫工場の多<br>成  | 残る大い工業   | 南8. 5          | ōm市道             |                  | 水道<br>下水                  | J R 柱<br>2.8km | 原            |                    |              |              |            |           |
| (2)     | <b>①</b> 範     | · ===                      | 由 10  | 20 <b>#</b>                     | F70            | <u></u>              | 0 m, :   | - II           | 00 (7            | 標準的              | (本田                       | <u> </u>       | ## T #       | 3 122 116          |              |              |            |           |
|         |                | :四<br>『準的画地の <del>』</del>  |   | 80 m、西<br>間口 約                  | 570 m.         |                      | _ ∪ m、 <i>.</i><br>型行 約  |                | 20 m 2<br>0.0 m. | 規模               | ))使用                      | 大中規<br>20,000  |              |                    | 形状           | ほぼ長          | 七形         |           |
| 近隣地域    | -              |                            | 特記  | 特にない                            | 100.0          | III, <del>3</del>    | 街  | 8. 5 n         |                  | 交通               | IR                        | 柏原駅            |              |                    | 法令           |              | ) (60, 2   | (00)      |
| 域       | 4)1            | !域的特性                      |   |                                 |                |                      |  |                |                  |                  | 北西                        | 方 2.8          | km           |                    |              |              |            |           |
|         |                |                            | 事項  | 1<br>!<br>!<br>!                |                |                      | 路  |                |                  | 施設               |                           |                |              |                    | 規制           |              |            |           |
|         | ⑤<br>地<br>将    | !域要因の<br> 来予測              | 大中規模見受けら  | 莫の工場が建<br>られず、当面                | ち並ぶは現状         | ほか、周辺を維持して           | 辺に農地<br>つつ、地   | も残るエ           | 工業地域で<br>●下落傾向   | 、新た<br>で推移       | な事業<br>するも                | 所等が のと予        | 進出す<br>測され   | る余地る。              | ははある         | るものの         | 、新規        | !需要は      |
| (3) 聶   | 員有効            | 使用の判定                      | 大中規模  | 莫工場用地                           |                |                      |  |                |                  | (4)              | 対象基                       | 準地の            | ない           | )                  |              |              |            |           |
| (5) 銀   | 監定評            | 価の手法                       | 取引事   | 列比較法                            | 比準価            | <br>格                |  | 11, 1          | 00 円/r           | n <sup>1</sup>   | 個別的                       | 要因             |              |                    |              |              |            |           |
|         | り適用            |                            | 収益還   | 元法                              | 収益価            | ————<br>格            |  | /              | 円/r              | n                |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
|         |                |                            | 原価法   |                                 | 積算価:           | 格                    |  | /              | 円/r              | n                |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
|         |                |                            | 開発法   |                                 | 開発法            | による価村                | 各  | /              | 円/r              | 円/m <sup>²</sup> |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
| (6) 市   | 市場の            | )特性                        | 同一需給圏は丹波市に隣接又は近接する<br>等から資本力を有した法人に概ね限定は空区画が少なくなってきており、物別見される取引の規模や事情は様々であっ |                                 |                |                      |  | 立地や規           | 見模等によ<br>需要の     | っては              | 投資法<br>都心部                | くめらい           | の需要れた圏       | も見ら                | 、カス          | 圏内の          | ) 工業団      | 一批空で      |
| :<br>₽  | • 検証           | i格の調整<br>E及び鑑定<br>[の決定の    | 同一需約  | E体とするエ<br>合圏内の類似<br>なお、同一<br>た。 | 地域等            | に存する耳                | 又引事例   | の価格と           | 比較して             | 求めら              | れた比                       | 準価格            | をもっ          | て、鍵                | 定評值          | 西額を上         | 記のと        | おり決       |
| (8)     | 日本             | ① □代表標                     | 準地  | 標準地                             | ②時 点           | _                    | `  | 4)地域要          |                  | $\sigma$         | <br> 象基準<br> <br> 規準個     | 基地 7           | 標準           | 街路                 |              | 地地           | 街路         |           |
| 公示価格を   | 見価 格           | 標準地番号                      |   | _                               | 修工             | E 補i                 | E  | 因の比<br>較       | 要因の<br>比較        |                  | ∕死 <del>ᆍ</del> ╙<br>(円/≀ | <u>\\</u>      | 標準化補正        | 交通<br>環境           |              | 地域要因         | 交通<br>環境   |           |
| 格も      | -<br>-<br>-    | ν = Iπ46                   |   |                                 | -              | 7 4/                 | \ <u>\</u>   |                |                  | ,                |                           | ,              | 芷            | 画地                 |              |              | 行政         | ζ         |
| ٠, ج    |                | 公示価格                       |   | 円/㎡                             | 100            | _]   _10             | ] [  | 100            | ] L              | -                |                           |                |              | 行政その他              |              |              | その他        | į         |
| (9)     |                | ① 指定基準                     | 地番号   |                                 | ②時 点           | 5 3標                 | 隼化 ④   | 地域要            | ⑤個別的             |                  | <b>大大学</b>                | 土地 二           | 標            | 街路                 |              | 地            | 街路         |           |
| 指定基準地   | )\<br>)        |                            |   | _                               | 修工             | E 補i                 | Œ  | 因の比            | 要因の              | $\sigma$         | )比準個                      | <u> </u>       | 標準化補         | 交通                 |              | 域要因          | 交通         |           |
| 基準      | り<br>食         |                            |   |                                 |                |                      |  | 較              | 比較               |                  | (円/۱                      | mî) 🚮          | 補正           | 環境<br>画地           |              | 因            | 環境<br>行政   |           |
| 地言      | र्ग            | 前年指定基                      | 基準地の何   | _                               | [              | _]   10              | 00   | 100            | [                | ]                |                           |                |              | 行政                 | <b>አ</b>     |              | その他        |           |
|         |                | ① 1分色甘油                    | ∉₩ <b>⋒</b> ₩   | 円╱m <sup>*</sup>                | 100            | L                    | J   L  | 。<br>- 6几45番 E | 100              | 工茶地              | 。<br>の<br>電               | · ## 1-3-      |              | その化                |              | ※ 万十キ        | ナンボル       | 11+ +x1 x |
| (10)    |                | ①-1対象基 <sup>2</sup><br>■継続 | <sup>異地の検</sup><br>■新規  |                                 |                |                      | 3  | -般的要因          | が、               | 生活習              | への帯慣や消                    | i要は、<br>i費行動   | コロフの変化       | (備発生)<br>に伴う       | :の則位         | 後で大き<br>需要等に | 今後は        | はない。留意を   |
|         | E S            | 前年標準価                      |   | 11, 200                         |                | 1                    | 西 変  |                | 要す               |                  |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
| 対象基準地の前 | 手票権団           | ①-2基準地点)である <sup>は</sup>   | が共通地<br>場合の検  | 点(代表標 <sup>2</sup><br>討         | 톧地等と           | 同一地                  | 通格形成要因の<br>「地域を対象を<br>である。」<br>「地域を<br>である。」<br>「地域を<br>である。」<br>「地域を<br>である。」<br>「地域を<br>である。」<br>「地域を<br>である。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。」<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もいる。<br>「もい。<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も。<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、<br>「も、 | 域要因]           | 都心が郊             | 部に近<br>外へ拡       | い地域<br>散しつ                | で、流<br>つある     | 通業務<br>が、ま   | 用地の<br>だ当該         | )需給が<br>対地域に | が逼迫し<br>こは及ん | 、需要<br>でいな | の鉾先<br>い。 |
| 土地の     | 의 ロッ<br>各<br>车 |                            | <b>೬地</b>   | 標準地                             |                | <del> </del>         | 火 况<br>要   |                |                  |                  |                           |                |              |                    |              |              |            |           |
| 前力      | )\             | 標準地番号公示価格                  |   | 円/                              | - [            | <sup>払</sup><br>の [個 | 別的要因   | 图] 個別          | 的要因              | に変動              | はない                       | 0              |              |                    |              |              |            |           |

標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -0.9% 半年間

%