鑑定評価書(令和3年地価調査)

											•						丹波征	峯山 (県)	- 1	宅地-1
	基準地番号 丹波篠山(県) 定評価額		号		提出	出先	所	属分科:	会名	業	者名	株式:	会社レ	マやオ	「動産銀	監定月	折				
	丹泊	皮篠山(県)		-1	兵區		兵庫	重第5分	科会	氏	.名	不動	産鑑定	定士	井本	: 季	全伸				印
鑑定	評価	額					6,	150, 0	00 F] 1	m³当	たりσ)価格							20, 500	円/㎡
1 ;	基本的	的事項																			
(1) {	西格區	寺点		令和 3年	7月 1	日 ((4) 鑑定	₽評価₽	3		令	和 3年	手 7月	5日	(6) 路		和 3年				円/m [*]
(2) §	実地記	周査日	f	う和 3年	6月 28	日 ((5) 価格	5の種類	頁		正常	西格			線価		価又は 音率種別			1.1	11
(3)	點定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										- "	□ — 1±7				
2	濫定言	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		丹波篠山	1市熊名	〉字 森上	こノ坪コ	10番;	3						②地程 (㎡)		(00	9 治	5令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利力	用の	⑥接面	面道路	の状況	Ą	分供給 业理施 设状況		要な? 近の ³	交通施言 伏況	没との		(都) (60, 20	
-		1:1.2	住宅 LS2				と等がり	まかに 見られ・		東7.51	m市道			k道 F水	JR篠 5.7km	ЩЕ	1		_ (~	の他)	
(2)	1	·		50 m、 ₹		50 m、		130 m			80 m		票準的 	使用	戸建住						
近隣地域		準的画地の刑		間口が特にな		15. 0 ı	m,	奥行	7	20. . 5 m	.0 m 市道		規模	I D	300 篠山口		程度、		ほぼ:	長方形 都) (60,	200)
域	(4)地	!域的特性	特記					街					交通	5. 7kr	除山口; n	別くイム	果刀	法令		_{пр} , (оо,	200)
			事項	1 1 1 1				路	1				施設	1 1 1 1 1				規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	一般住 ^を 状を維持	宅や農家 持するも	住宅が	混在す 断する。	る旧市 。地価	街地に は今後	近い	集落地 やかな	域で、 下落	不動 基調で	産市	場に影けるも	響を与のと予	える測す	ような る。	積極的	」な要因	はなく	今後も現
(3) 最	有効	使用の判定	戸建住	宅地										対象基	-	な	:11				
(5) 鑑	定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				20, 50	00 F]/m²] 1	固別的!	要因						
0,	"	l	収益還	元法	収	益価格				/	F]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F]/mឺ									
			開発法			発法に]/m²									
(6) 市	場の	特性	者が中とも近	給圏は、 心となり く住環境 取引自体	、僅か は比較	に隣接 的良い:	市から 地域で	の転入 あるが	.者が _. 、少	見られ 子高齢	る程度化の影	度であ 影響に	る。 より	旧市街: 需要は:	地に近 長期的	く日に低	用品を 迷して	扱う店 いる。	語や市 地縁的	役所、氡	教育施設
· 割	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	目的が「	山市郊外 中心で土 踏まえ自	地価格	に見合	った賃	料水準	の把	握が困	難でる	あるた	め収:	益還元	法の適	用は	断念し	た。従	って、	く、取引 指定基準	川は自用 単地との
(8) 対学とした	見価!	① □代表標標準地番号	 準地	標準5		時 点 修 正		 [準化]正	_	地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準価 (円/n	i格 (/	標準化補正		通 境	地域要医	交i 環 [‡]	竟
	=	公示価格		円/mi	[_	100] []	[100	[00				11.	- 画 行 その	政		行政	
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準 丹波征	地番号 繁山(県	·) - '		時 点修 正	_	準化	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街交環画	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街蹈 交证 環境 行過	善 +3.0 竟 -20.0
地影	Ĵ	前年指定基	基準地の 16,700	価格 円/m	. -	98.8	- I —	100		100 30.8]		00]		20,	400		画 行 その	政	0.0	その化	
(10) 対象基	らの給	①-1対象基準 ■継続 前年標準価で ①-2基準地が	□新規 格 が共通地	20, (点(代表	600 円/ 長標準地		一地	3		的要因 要因]	, 7 [うの移 ない。 日市街	性者	も増加が近く比ら	傾向に 較的住	ある 環境	が人口は比較	減少を 的良い	:補うま ・地域で	でにはヨ	市外か 至ってい が、集落
対象基準地の前の特別を	計	点)である ¹ 一代表標準 標準地番号 公示価権	地	討 ██標準地		- 円/mi		安田	[個別	的要因					は緩や		下落基	調にあ	っる。		
				-0. 5 %	半年間		%														

②変動率 年間 -0.7% 半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 若杉不動産鑑定

 丹波篠山(県)
 -2
 兵庫県
 兵庫第5分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 若杉 和宏
 印

	丹泊	皮篠山(県)		- 2	兵庫		兵庫第	5分科会	氏	名 不!	動産鑑	定士	若杉	和宏					印
鑑5	e評価	額				•	5, 920),000 円] 1	m当たり	の価格	·					7	,600 F	¶∕mื
1	基本	的事項		<u>'</u>									,						
(1)	価格田	寺点		令和 3年	- 7月 1	日 (4	4)鑑定評(西日		令和:	3年 7月	6日	(6)		8年 1月	-		ı	円/mឺ
(2)	実地記	周査日		令和 3年	三7月 2	日 (5	5) 価格の積	重類	1	E常価格			(6) 路 線 価		は倍率	<u> </u>		1.1 信	告
(3)	総定言	 平価の条件	更地。	としての	鑑定評値	(#Fi								倍率	性加				
		<u> </u>			<u> </u>	<u></u>													
(1)	T	在及び地番	T		山市今田	町黒石	字イノ坪	30番1					②地積	:	779		⑨法4	計上の規	制等
	1	住居表示」等	等	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,									(m [*])	()	O		
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況		の土地の	利用の	⑥接面	道路の划		⑦供給	⑧主要	な交通	施設と	の		(都) (60, 200))
						状況						の理施 没状況	接近	の状況				(, =,	
			A-A-			旧、不可	※ 小曲字	A-D	南東5.	2m市道			I D +:	+-			(その	他)	
		1:1.2	住宅 W 2			等が見	後の農家 られる住		1117/00.	21111177		水道 下水	JR古 8.1km	Ţ					
						域													
(2)	①範	囲	東	50 m, 2	5 9	00 m、耳	有 110	m、北	9	0 m 2	標準的	使用	戸建住写	芒地					
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口	約	25.0 m	n、 奥行	ī 約	30.	0 m.	規模		750	m²程度	₹、 #		ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街 5	. 2 m	市道	交通	J R 8. 1kr	古市駅西	方	法	令:	(都	(60, 20	0)
-24			事項	 				路			施設	0. IKI	Ш		‡ 8	!制			
	@ u	LATE -		(45.)	. ا . ا ا الملك	\ \ \	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			- 1111			141.1-5	e			A 202 1	7 0 (b ~	2. 2. 176
		!域要因の !来予測	当該地移する	咳は、巾 ものと予	街地中の測する。	心部から。地価に	っは距離を は、地域経	を置く旧	米からの迷等に	か農家集 より、弱	洛地域含みで	であり 推移す	、地域別るものと	要因に多	と動はない	£<, ^	今後も	現状の	まま推
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地								対象基	-	ない					
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			7, 60	0 円/r	n [*]	個別的	要因						
·	ク心片	ı	収益還	元法	収	益価格			/	円/r	n [‡]								
			原価法		積	算価格			/	円/r	ni								
			開発法		開	発法によ	よる価格		/	円/r	nÎ								
(6) т	市場の	特性	同一需にの人口にある規	給圏は、 限定され 流出や少 関等も様	主に丹 、圏外 子高齢 々であ	波篠山市 からの影 化の影響 り、需要	F及び周辺 需要者はほ 響もあり、 要の中心と	2市町に ほぼ見ら 需給は なる価	位置すれない。 依然と 格帯を	る既成の 農家保 して 見出すこ	農家集 宅がる とは困	落地域 い既成 る。 難な状	である。 住宅地域 、圏内に 況である	需要者 域で、第 こおける る。	音の中心 所規の信 る取引作	いは、計 主宅開発 中数は少	也元に 発は無 少なく	地縁性 く、都 、また]	を有す 心部へ 取引さ
Ī	検証	及び鑑定	め、収	益還元法	の適用に	は断念し	を中心とす した。 当該 正的な比準	を地域は.	、自己是	利用目的	の取引	が中心	であるこ	ことから	5、標準	官する。 単地及び	ことが び指定	困難で	あるた との検
(8)	±Ψ	① □代表標	進地	標準地	# 2	時 点	③標準1	r @#	也域要	5個別的	1 ⑥ 坎	象基準	i tuto	煙	街路	0 (地	街路	+2.0
公共	見価	標準地番号	·		_	修正	補正	_	国の比	要因の	σ	規準価	i格 少	標準化補	交通	0. (4 =1 2	交通	0.0
がる格は	規権とした		丹波篠	山 -	2			車	交	比較		(円/n	㎡) 訳	補正	環境 画地	0.0		環境 行政	+36.0
を	-	公示価格			[_	99.6	100	_	100	[100]	_	210		回 ^地 行政	0. (11以 その他	0.0
			10,600	円/m	Î	100	[100] [1	38.7]	100		7, 0	610	7	その他	0.0)		
(9) 指 <i>f</i>	51	① 指定基準	地番号		_	時点	3標準(_		⑤個別的	α	象基準 比準価	i ぬ (7)	標準	街路		地域	街路	+2.0
定道	ה ה	Ŧ	丹波(県	.) –		修正	補正	較	の比	要因の 比較	,	(円/n	内	標準化補	交通 環境	0. (安	交通 環境	+4.0
指定基準地		老 左长白‡	t :# 14 A	/ ** +⁄2	г	00 0 1	100		100	_	1			芷	画地	0.0		行政	0.0
ء ت-	13	前年指定基		価倍 円╱m	_ _	99. 2]	[100		100 59. 1	100 100	_	7,	610	4	行政その他	0. (その他	0.0
		①-1対象基準						[一般	的要因		は、新	型コロ	ナウイバ	ノス感染	と症の 景	/響で	月き続	き厳し	い。丹
(10)		■継続 前年標準価 ^持	新規		650 ET :	⁄ m²	3			波篠でい		人口は	減少傾向	可が継続	売し、才	∖動産ī	が況は	総じて	弱含ん
对象基準地	年票集画各等か	削牛標準価値 ①-2基準地点 点)である場	が共通地 場合の検	点(代表			一地 価格形成要	変 動 [地域 状 況	要因]	丹波 に限	篠山市 られ、	郊外の 地域要	農家集落 因に特別	客地域で との変動	ごあり、 かはなく	需要社	者は地 西は下	縁性の 落傾向	ある者 こある。
の前が	デ う う	標準地番号公示価格		∟」"I⊼÷∓-礼		- 円/㎡	要因の		的要因] 個別	的要因	に特に	変動はな	ない。					

年間

②変動率

/ 교니/ㅠ=ㅁ★ \

別訂	2様式	第6				三評価	山音	(<u>†</u>)	N 3	牛」	吧加	山前	笡)		丹沙	す を篠山(り		牛 7月 8日 3 □	
		基準地番	·号		提出	出先	所属统	分科会	名 業	者名	株式会	会社地	地域分	沂研究所			117	_	
	丹	波篠山 (県)		- 3	兵區	車県	兵庫第	5分科	·会 I	氏名	不動	産鑑定	定士	井上	基				印
鑑足	它評価	額					4, 28	30, 000	円	1 ㎡当7	たりの	価格						27,600 F	∄∕mื
1	基本	的事項												(0)					
(1)	価格田	寺点	,	令和 3年	7月 1	. 日 (4	4)鑑定評	価日		令	·和 3年	F 7月	2日	裕	[令和 3 ^년 各線価又 (1. 1 fi	円/m [*] ★
(2)	実地記	調査日	4	3年	6月 21	日 (5	5)価格の	種類		正常值	西格			線。	倍率種			1.1 1	Π .
(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																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		丹波篠山	山市池上	:字中島	ノ坪5€	6番2	2 9					②地積 (㎡)	i (155	9:	法令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用 <i>の</i>		⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	の ⑥接	面道路	の状況	久	①供給 ①理施 设状況		な交通が	施設との	(*	(都) (60, 200))
		1:1.5	住宅 LS2			一般住 ぶ区画 宅地域	宅等が疑 整然とし	まち並 した住	東4.	5m市道		ブ	k道 ガス ド水	J R篠 5.8km	ЩП		_ (4	その他)	
(2)	①範	5囲	東	25 m、 🛚	5 4	 10 m、障	<u> </u>	5 m, :	 北	45 m	2標	操 算準的	使用	戸建住写	宅地				
近隣	3標	準的画地の肝	間口:	約	10.0 m	n、 奥	行 約	1	5.0 m	1. ‡	規模		150	m²程度	、形状	ほほ	長方形		
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準方(4.51			交通	J R	篠山口馬	尺北東方	法令		(都) (60, 20	00)
	事項						路				施設	0.01	m		規制				
		 域要因の 来予測		- 或は、ほ と、地価								動は	なく、	今後も野	見在の居	 住環境を	維持す	- るものと	予測す
(3) 1		使用の判定	戸建住5		/N-414	\	KIN CIE	197 2	0002	1 1931 7 °c	<i>ي</i> ه	(4) 5	対象基	準地の	方位				+1. (
(5) \$	點定詞	価の手法	取引事	例比較法	E Et.	準価格			27. 6	600 円	l∕m²	1	固別的	要因					
	の適用		収益還			益価格			/		-]∕m [†]								
			原価法		積	算価格			/	円]/m²								
			開発法		開	発法によ	よる価格		/	円]/m²								
(6) ī	市場の	特性	業者とフ	よってい	る。当	該地域に	は、成熟	した郊	外の住写	包団地と	となっ	てお	り居住	環境は日	見好であ	波篠山市 る。また の中心と	、需約	ら与所得者。 合は比較的 にいる。	や自営 安定し
į	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	済合理的は、取り	内にも戸	建住宅	の賃貸事 実証的な	事業が成 よ比準価	り立つ 格を採	地域でに 用して、	はないた 鑑定記	とめ、 平価額	収益i	景元法	の適用を	と断念し:	た。した	がって	であり、また 、本件に 類により決り	おいて
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号	淫地地 丹波篠	□標準 山 -		時 点 修 正	③標準補正		4)地域要 因の比 較		因の	の	象基準 規準値 (円/I	格 内	準 化補	環境	0.0 ± 5 0.0 ± 5 0.0 ± 5 0.0	或 交通 環境	+1. (+3. (-42. (
) 	公示価格	16, 600	円/m	. -	99.4]	[100		100 60. 3		1.0]		27,	600		画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	③標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準 比準値 (円/i	格内	準化 補工	街路 交通 環境	# # ! !	交通 環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[_	100	[] [100	[00					画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価・ ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格が共通地 場合の検 準地	! 27, 点(代表	ģ		地地地形成要因の	変動[地	-般的要 2域要因] 3別的要	譲った ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ま	新型う。 居住る。	ロナ	ウイル 比較的	ス感染症	主の影響	により、	地価重	可にある。(動向に不透り は安定的な(明感も

%

-0.4% 半年間

		基準地番	·号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	若杉	不動	産鑑定								
	丹泊	皮篠山(県)		- 4	兵	庫県	兵	車第5分	科会	氏	:名	不重	力産錯	定士	若核	1	和宏					印
鑑足	它評価	額					3	3, 920, 0	00 F	1	m³当7	たりの	の価村	各						18	3, 600	円/mឺ
1	基本的	的事項	ı																			
(1)	価格田	寺点	4	令和 3年	- 7月	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令	和 3	年 7.	月 6日	(6) 路		和 3年					円/m ^d
(2)	実地詞	周査日		令和 3年	三 7月:	2日	(5) 価格	格の種類	領		正常個	晒格			線価		線価又は 倍率種別				1. 1	倍
(3)	鑑定記	 平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											10 1 12%	•				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		丹波篠山	山市古市	市字南位	則79	番							②地 (㎡)		(11)	9法4	令上の	規制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状態		⑦供給 処理施 設状況			交通施記)状況	殳と σ		(その	(都) (70, 20	0)
		1:2.5	住宅 LS2					住宅等成住宅		北西4.	.5m市	道		水道 下水	J R さ 150m	占市			:	土砂	災害警	戒区域
(2)	①範		東	30 m、 Ē	西	30 m,	南	50 m	、北	(60 m	2	標準的	的使用	戸建住	:宅:	地					
近迷	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	20.	.0 m	١,	規模		20	0 r	n²程度、	形	状 ほ	ぼ整	形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	:11			街	4	. 5 m	市道		交通	J R 150m	古市駅	東ス	ケ	法令	<u> </u>)(70,2	(00) 成区域
- 24			事項	1				路					施設	- !	<u>l</u>			規制	į	L 11/2 /	\ L = /	л <u>ь</u> -я
		 域要因の 来予測	市街地口	- 中心部か 没の変動	らは距	離を置	さくが、	鉄道網	の最	寄り駅	には減	丘接し	した中	中規模の	戸建住	:宅	を中心と	する!	既成住	E宅地	域で、	地域要
(3) ±		使用の判定	戸建住9		1144	, FE/II	1117./	C 3/3 白 の	人工出	1900	V . / 1	5076) 対象基		, ;	ない					
			取引事	例比較法	ŧ H	2準価格	<u>ξ</u>			18. 60	00 円	∠m [*]	2	個別的	要因							
	の適用		収益還:			、 、 益価格	-			/		/ mi	_									
			原価法		積	算価格	ζ				円	∕ mُ	2									
			開発法		開	発法に	よる個	西格		/	円	∕ mُ	2									
(6) ī	市場の	特性	同一需約 がほとれ の人口流 れる規格	しどであ 充出や少	り、圏子高齢	外から 化の景	の転力 響もあ	人者はは	はほぼ	見られ 依然と	ない。 して弱	従来 弱含み	をからなでま	っの既成 ある。尚	住宅地	」域]に	者の中心 で、新規 おける取	は、対の住宅	地元に 宅開発 数は少	土地縁	k性を有 く、者 、また	可する者 『心部へ □取引さ
į	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建住宅 家需要で 中 決定した	あること	としたることから、	自己利 が困難 代表標	月用目的 性である 悪準地と	内での取 るため、 この検託	対引を 収益 対を踏	主とす 還元法 まえた	る従来の適用	をから 目は関 で、』	うの 断念し より	死成住宅 した。し ミ証的な	送地域で たがっ 比準価	あて、	り、賃貸 ・当該地 を採用し	住宅に域は、	がほと 、自己 鑑定割	:んと !利用 呼価額	「見られ 目的 <i>0</i> を上言	いず、貸 の取引が 己の通り
(8) 公示価格を	規価 集格	① ■代表標標準地番号	準地 丹波篠	□ 標準 5 山 -	也 2	時 点修 正		票準化 補正	_	因の比	⑤個》 要[比	因の	65	対象基準 の規準値 (円/I	略	7) 17 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	標準化補環	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域 要	街路 交通 環境	≦ −11.0
恰をフ	ال الح	公示価格	16, 600	円/m	. -	99. 4	_ _	100 100]	_	100 89.9]	[10			18,	400		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正		票準化 補正	_	 域要 の比	⑤個》 要[比	因の		対象基準 の比準値 (円/)	格	7) 点	標準化補環	通		地域要因	街路 交通 環境	1
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í	100	_] [100	[100	[)0					正 画 行 その	政			行政 その他	
(10) ■継続 対 年 ら の 前年標準値 ま 標 の 向 ①-2基準地 点 ② である		前年標準価 ①-2基準地が 点)である ¹ □代表標準	■新規格 格が共通地場合の検	! 18, 点(代 君			司一地	③ 価格形成要因	[地域	的要因 【要因】	近で一般心し	皮篠↓ でいる 失道線	山市の る。 泉の聶)人口は と寄り駅	減少傾	向 接	ス感染症が継続し、している主宅地域	、不動 が、 _ラ	動産市 丹波篠	ī況は ≨山中	:総じて 心市街	「弱含ん が出や都
前,	5 \	公示価枠		-1. 1 %	半年間	- 円/r 間	n [†] %	0	[個別	 的要 因	3] 個	固別的	勺要因	は特に	変動は	ない	,					

				<i>ბ≅Ł</i>	c./ ac.=1	/ 人 壬日	o /	1.16. /TT :	= * \			^	
別記	已様式第6			鑑定計	'価書	(令和	3 牛 :	地価語	調査)		丹波征	令 隆山(県	*和 3年 7月 8日 提出 果) - 5 宅地-1
	基準地番	 污		提出先	所属·	分科会名	業者名	株式会社	社扇屋プ	ランニン	グ		
	丹波篠山(県)		- 5	兵庫県	兵庫第	95分科会	氏名	不動産	鑑定士	足立	英基		印
鑑定	它評価額				4, 6	500,000 円	1 ㎡当	たりの個	括格				8,950 円/㎡
1	基本的事項												
(1)	価格時点	卓	今和 3年	F 7月 1日	(4)鑑定部	平価日	令	和 3年	7月 2日	松	[令和 3年		円/m [*]
(2)	実地調査日	令	和 3年	6月 30日	(5) 価格の	D種類	正常化	価格		線	路線価又は 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 + 1 ±11	ני	
	鑑定評価額の決定			Z=1									
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	' '	丹波篠	山市細工所勻	字筱部14:	3番2				②地積 (m³)	5 (14	9法令上の規制等
基準地	③形状	④敷地の)利用σ	D現況 ⑤原状》	周辺の土地の 況	の利用の(⑥接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況	U — -	要な交通施記 近の状況	没との	(都) (60, 200) (その他)
	1. 2:1	住宅 W 1			家住宅が点る 村集落地域	1生りる 一	西7m市道、1	肾面道	水道下水	JR篠 15km	山口		土砂災害警戒区域
(2)	①範囲	東 3	30 m. [西 30 m	、南 :	20 m、北	120 m	2標準	≛的使用	戸建住	宅地		<u>l</u>
近隣地	③標準的画地の刑	杉状等	間口	約 25.0	0 m、 奥	l行 約	20.0 n	n、規	 模	500	m²程度、	形状	ほぼ長方形
地域	④地域的特性	特記		元年5月1日 こ市名変更。	、丹波篠	街 ^{7 n}	n市道	交	通 JR 15km		駅北東方	法令	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
		事項	 			路		施	設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測	格別の 価は当面	変動要 i、弱含	E因がないの らみのまま推	で、農家住 移するもの	:宅を中心と)と予測する	: する国道? 5。	背後の旧	来の住宅	地域と		維持する	るものと見込まれ、地
(3) 長	最有効使用の判定	百建住字	2 HH					((4) 対象基	進地の	二方路		0.0

	付木了劍	個はヨ風、羽百みり	プまま推修するものと「例すべ	ට ං				
(3) 聶	景有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の	二方路	0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	8, 950	円/㎡	個別的要因		
U	グ 適用	収益還元法	収益価格	/	円/㎡			
		原価法	積算価格	/	円/㎡			
		開発法	開発法による価格	/	円/mឺ			
(6) 市	市場の特性	域に地縁性をもつ者できており、地価に	我ね丹波篠山市及びその隣接 発にほぼ限られ、地元需要でき は弱含み基調を続けている。1 8帯は見出せない状況である。	完結して 取引され	いる。最	近は少子高齢化の進	基展等を背景に宅地需要	が一段と先細っ

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定

自用の戸建住宅関連の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域であり、最寄駅から遠く貸家に対する需要が乏しいことから賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引を関わたすめた比準価格をよって懸定並価額を上記の上まり決定した。

評価 理由	額の決定の	自用目的で成約した	こ取引事例か	ら求めた比	:準価格をも	って鑑定評	価額を上記のと	おり	決定	した。			
(8) 規準とした	① □代表標標準地番号	準地 標準地 丹波篠山 -2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交環境	0. 0 +2. 0 +15. 0
	公示価格	10,600 円/㎡	[<u>99.5</u>]	[100]	100 [117. 3]	[100]	8, 990			画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 }波(県) - 8	②時点修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 +6. 0 +28. 0
地討		基準地の価格 12,200 円/㎡	[<u>99.2</u>]	[100]	100 [135. 7]	[100] 100	8, 920			画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対 年 [[]	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	□新規	円/mi̇́	③	[一般的要因		所得環境の先行 住者の転出や少	きが子高	が懸念 高齢化	される中の進展が	で、特に 深刻化し、	日来の集済 不動産i	
対象基準地の前年標準価格等か	①-2基準地が 点)である場 一代表標準	易合の検討	準地等と同-	ー地 価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	駅から 調に推	遠い国道背後の 移し、特に更地	宅地!化し	地密度のた宅:	の低い集 地に対す	落地域で、 る需要は非	住宅需要 期待薄でる	要は低 ある。
の等前か	標準地番号 公示価格	3	- 円/㎡	因の	[個別的要因]] 個別的	要因に変動はな	:۷۰.					

公示価格 ②変動率 年間

%

-0.6% 半年間

		基準地番	号		提	出先	所	i属分和	斗会名	業	者名	株式	会社	不動産	評価シ	スラ	テムズ					
	丹泊	皮篠山(県)		- 6	兵	車県	兵』	車第 5	分科会	e E	:名	不動	力産鑑	定士	名倉	Ì	友樹					印
鑑力	≧評価	額					4	4, 490,	000	円 1	m⁴≝	たりの	の価枠	各						22, 100	円	∕m ⁱ
1	基本的	的事項													(0)							
(1)	価格田	寺点	2	令和 3年	7月:	l 目	(4) 鑑	定評価	i日		4	和 3	年 7.	月 2日	(6) 路		^{令和 3年} 線価又は			18, 000	倍	
(2)	実地詞	周査日	2	令和 3年	7月:	l目	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価	μП	倍率種別				10	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													-			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		丹波篠山	」市住言	古台8	9番4								②地 (㎡		(03) 9	法令上0)規制	制等
华地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周:	辺の土	:地の和	制用の	6接面	面道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	設との	(.	(都) : (50, 1 その他)		専
		1:1.2	住宅 LS2					した語		西7mr	方道			水道 ガス 下水	J R和 1.5km		1口			((2) (10)		
(2)	①範		東:	30 m. 🛭	5	60 m.	南	45 r	n、il	. 13	30 m	2 †	標準的	内使用	戸建信	宅	地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	16	. 0 r	n,	規模		21	0	m²程度、	形状	: ほに	ぼ長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(1)			í		基準方位 7 m市道			交通	J R 1. 5k	篠山口	駅	北西	法令	(都) 1 低專	£ (50	, 100)
			事項	 				5	烙				施設	1				規制				
		 域要因の 来予測	当該地域推移する	- 或は区画 スレ予測	整然と	した高	台の「	中規模	住宅均	地域で、	今後	も現状	犬のま	ま推移	するも	の	と思われ	る。地	他価は	、やや下	落傾	前で
(3) 揖		使用の判定	戸建住年										(4)	対象基	準地の)	方位					0.0
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				22, 1	00 F		2	個別的	要因							
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	i			/	F	∃∕m [°]	2									
			原価法		積	算価格	i			/	F	∃∕m [*]	2									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	∃∕m³	2									
(6) ī	方場の	特性	者が中心	ふである	。駅か	らやや	距離の	りある	高台の	り住宅地	域で	、地垣	或経済	₹の低迷	もあり		、丹波篠 需要は弱 が需要の	いと思	料す	る。土地	町の は 4	居住 . 0 0
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	された信地及び打	主宅団地	に所在 地を規	:し、経	済合理	里的に	戸建信	主宅の賃	貸事	業が反	戈り立	こつ地域	ではな	:11	目的が中 ため、収 めた比準	益価格	お試	算せず、	代表	標準
(8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8)	見価準格	① ■代表標標準地番号	準地 丹波篠	標準 地		時 点修 正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	6 7	対象基準 の規準値 (円/।	≝地 5格 ㎡) 言	力力尺	準 化 補 環	路 通 境	0. 0 0. 0	地 街 域 交 医 環	通	-2. 0 0. 0 -26. 0
格 l を <i>f</i>	1.1	公示価格	16, 600	円/m		99. 4 100	- -	100 100] [100 74. 7	I -	00]	1	22,	100			地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	行 その		+3.0
(9) 指定基準地	いっつ	① 指定基準 丹波征	地番号 篠山(県)) –)時 点 修 正	-	標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	格	力力沢	準 交 環	路通境地	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因 環行	通境	-2. 0 0. 0 -26. 0 +3. 0
地言	र्गे		16, 700	円/m	. .	98. 8 100	- -	100 100		100 74. 7	1	00]		22,	100			政	0. 0	その		0.0
(10) 女様差準地の前	丰票集画各等い らの検討	①-1対象基準総続 前年標準価が点)で2基準地が点)で表標準地が点ができます。 「代表番号」である。	新規格 が共通地場合の検 単地 [22, i 点(代表	<u> </u>	也等と同 - 円/n		③ 価格形成要因の	变 肋 [地 [;] 元	般的要因] 域要因] 別的要因		た地域 郊外の の宅地	成でに り住宅 地に対	は地価は	横這V あり利 要は弱	傾り便い	落傾向で 向。郊外 性がやや 。	の農家	集落	の地価は	弱含	いみ。

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

丹波篠山(県) **-**7 **宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所		
丹波篠山(県) -7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上	基	印

鑑定評価額 5,920,000 円 1㎡当たりの価格 16,500 円/m^{*} 1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 3年 1月] 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 2日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 21日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別

													怡 半種	別			
(3)鑑点	と評価の条件	更地と	としての	監定評値	西												
2 鑑5	定評価額の決定	の理由の)要旨														
基	所在及び地番3 「住居表示」等		丹波篠山	市味間	南字東石	5橋55	9番3					②地積 (㎡)	(359	⑨法 ·	令上の規制	制等
準 ③	形状	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土地の	利用の	⑥接面	i道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	(都) (60, 200))他)	
	1:1.2	住宅 W 2			農家住宅が見られ			北5. 2r	n市道		水道下水	JR篠山 1.5km	ЦП			, , , ,	
(2) (1)	範囲	東	90 m、西	9	0 m、南	25	m、北	5	50 m	2標準	的使用	戸建住宅	三地		1		
近 ③	標準的画地の刑	/	間口	约	17.5 m	、奥行	新	20.	0 m,	規札	· 莫	350	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
Ыh _	地域的特性	特記事項	特にな	()			街 5	. 2 m	市道	交施	1. 5k	篠山口駅	北西方	法令規制	(都	3) (60, 200)
	地域要因の 将来予測	当該地域また、地	・ 或は、成別 也価水準	熟したは、微	既成住宅 咸傾向で	地域で、 推移する	地域要	因に大 予測す	きな変 動 る。	動はな	く、今後	も現在の	居住環境	意を維持	するもの)と予測す	`る。
		戸建住年									4) 対象基 個別的	. –	ない				
5) 鑑定 の適	評価の手法 用		例比較法		準価格				00 円/	_							
		収益還:	元法		益価格				円/	_							
		原価法		積.	算価格			/	円/	′m¹							
		開発法		開	発法によ	る価格		/	円/	′m [*]							
7) 試算	価格の調整	住宅地域 地規模 近隣地域	或となっ、 こより様 或は、農	ている。 々なた。 家住宅	また、 め見出し も多い既	需要はや にくいお 成住宅地	や弱含 状況にあ 地域で、	:み傾向 :る。 経済合	が見られ 理的な1	れる。 <u>−−−</u> 賃貸事	市場での 業の経営	需要の中 は困難で	心となる があると半	る価格帯 断され	は、土地 <u></u> るため、	び当該地 かない成熟 地利用形態 収益還元 頃を上記の	法の
評価 理由	額の決定の	決定したる。	こ。なお	上記	の手順に	より決定	とした鑑	定評価	額は代	表標準	地の半年	間の変動	率からを	食討した	価格との	均衡を得	子で
8) 規準とした	① ■代表標 世標準地番号	準地 丹波篠	<u></u> 標準地 山 - ₁		時 点 修 正	③標準1 補正		地域要 因の比 較	⑤個別要因比較	の	対象基準 の規準値 (円/)	格 内	準 化	を通	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0. 0.
とた		16, 600	円/㎡		99.4]	[100 [100	_] [100 100]	[100]	16,	500	正直	- D - D	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.
9) 旨足基準也からの検討	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	③標準作補正		の比	⑤個別 要因 比較		対象基準 の比準値 (円/I	西格 少	準化補工	野通 環境 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	地域要因	街路 交環境 行政	
包計	前年指定基	基準地の位	価格 円/㎡	[_	100	[[100	100]				可比 F政 D他		11以 その他	
0)	①-1対象基準継続 前年標準価格	──新規 恪	! 16, 7	700円/		③ 価	亦	设的要因	新雲	型コロ う。	ナウイル	⁄ス感染症	三の影響に	こより、	地価動向	ある。依]に不透明	感
キ標準価格等か にんれい	① -2基準地が 点)である ^は ■代表標準 標準地番号	場合の検 ■地	点(代表 討 ☑標準地 丹波篠山	ļ	等と同一 - 4	-地 格形成要因	動 [地域況]	越要因]	で、	地価	の微減傾	[向が見ら		也域であ	り、需要	はやや弱	含和
תׁ לוֹ	五八四九	各			円/mឺ		[個別	小的要 因	[] 個別	別的要	因に変動	はない。					
	⑤ 久 利 干	구마	1. 4 70	十十月.	J. 0	/U											

		基準地番	 号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社	不動産	評価シ			余川 (介)		0 -	七地一
	丹泊	波篠山(県)		-8	兵	車県	兵庫	軍第 5 分	分科会	; E	名	不重	力産鑑	定士	名倉	友格	尌					印
鑑5	と評価	額					6	5, 530, 0	000 P	9 -	l m³≝	たり	の価格	<u>\$</u>						19	, 600 [円/㎡
1	基本	的事項		II.																		
(1)	価格	寺点	2	令和 3年	7月:	1日	(4)鑑5	定評価	日		4	3和 3	年 7月	月 2日	(6) 路	[令和	-					円/m [*]
(2)	実地記	調査日	2	令和 3年	7月:	lβ	(5) 価村	各の種	類		正常	価格			線価	路線価倍	コメは 率種別				1.1	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価													ļ			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 其		f在及び地番st 「住居表示」等		丹波篠山	山市今日	日町下3	立杭字	森ノ坪	3 2 3	1番・	3 2 2	2番合	併2		②地 (㎡)		3	33)	9法	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の	現況		辺の土	地の利	用の	⑥接ī	面道路	め状	況	⑦供給		要な交	通施記	ひとの	1		(都) (70, 200)
						状況								処理施 設状況		丘の状	況				(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,
		1:1	住宅 W2			場と		立杭焼 宅等が		南東江側道	0.5m	県道、	11	水道 下水	J R村 4.7km					(その)他)	
(2)	(1)韜	5囲	東(60 m、 ₫	-	70 m.	歯	80 m	າ、北	1	10 m	(2)	煙進角	り使用	戸建住	字批						
		<u> </u>		間口:		15. 0		奥行	• •-). 0 r		規模) ㎡稻	建度、	形划	ド ほ	ぼ長	 方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	近隣地 警戒区					j 1	0. 5	5 m県	:道	交通	JR	相野駅	北西		法令		(都	(70, 2	200)
~~	⑤地域要因の		事項		- >1.	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		路	<u> </u>				施設	4. 7k	XIII			規制				
			当該地域地価は引	- 或は、立 Uキ結キ							性格	の強い	・地域	であり	今後も	現状の	つまま	推移す	トるも	のと	思慮さ	れる。
(3) 旨		使用の判定	戸建住年		33 O 07	· C1E43	7 2 6		J 191 7	<i>∕</i> 0∘			(4)	対象基	準地の	角均	也					0.0
(5) 🕯	監定評	価の手法	取引事	列比較法	E E	,準価格	<u> </u>			19, 6	00 F	¶∕m [*]	2	個別的	要因							
	の適用		収益還			益価格							_									
			原価法		積	算価格	i i			/	F	¶∕m ⁱ	2									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F	<u>ዓ</u> /mໍ	Î									
(6) т	市場の)特性	需要者もみである	合圏は、 ら見られ ら。 既成 は困難な	るが、 集落地	大半は域にお	市及で地縁者はより	が周辺で 者で占め 対引件数	市町に かられ 数は少	位置す る。 者 なく、	「る既 『心部 また	成集落への / 取引さ	客地域 人口活 される	である 出や少 規模等	。立杭 子高齢 きも様々	焼で著 化の影 であり	著名な 学響も	地域の あり、 要の中)性格 需要 コ心と	ト上、 巨は依 : なる	一部圏 然とし 価格帯	域外の て弱含 を見出
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	最寄りりない。おからいます。	盘還元法	の適用	は断念	:した。	当該均	也域は	:、自己	!利用	目的0	ひ取引	が中心	ヽである	ことか	16,	標準地	トるこ 也及ひ	. とか 指定	ぶ困難で 基準地	あるた との検
(8) 公示価格を	現権と	① □代表標標準地番号	漢地 兵庫丹	■ 標準 地 波 -)時 点 修 正		票準化 甫正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 次較	⑥\$	対象基準 の規準値 (円/□	西格 [4	標準化補正	街交環	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交境	0. 0 0. 0 0. 0
で を カ	11.	公示価格	19, 600	円/mi		99. 3 100	-	100	_	100		100		19,	500	-	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	0.0
(9) 指定基準地	by D	① 指定基準	地番号) – :		時 点修 正	-	票準化 甫正	_	地域要 図の比	要	別的 因の :較		対象基準の比準値	西格 7	マー 補	街交環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	-2. 0 +2. 0 -39. 0
準相地言	食 討	前年指定基	基準地の(12,200			99. 2 100	- -	100		100		100		19,	800	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対象基準 対象基準地の前 がのでは が一2を基準地の での検討 は、一2を基準地の は、一2を基準地の は、一2を基準地の で、大きで、大きで、大きで、大きで、大きで、大きで、大きで、大きで、大きで、大き		前年標準価: ①-2基準地/点)である ¹ 一代表標準 標準地番号 公示価本	新規格 が共通地 場合の検 ^{重地}	19, 8 点(代表 討 □ 標準地	Ь	也等と同 - 円/n	ำ	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	设的要区 成要因〕 引的要区		た地域 窯場の とから	或では の多い ら地価	地価はい地域では弱含	横這い	傾向。 外部か 移して	面向で 郊外 いらの	ある。の農家	篠山 渓集落	が対	関辺等2価は弱2価は弱な地域で	含み。
		②変動率	年間	-1. 0 %	半年間	1	%															

別記	根式第6			鑑定	評価	書	(令和	1 3	年均	也価	調査)			口油箱	令 繁山(県	和 3年 7月	8日 提出 宅地-1
	基準地番	:号		提出	先	所属分	分科会名	業有	者名 :	有限会	社 淡路	総合鑑	定	/ 10×10	采口 (刃	3) 3	-6,46 1
	丹波篠山(県)		- 9	兵庫	県	兵庫第	5分科会	氏	名	不動產	産鑑定士	三	﨑 正	義			印
鑑定	評価額					1, 30	00,000 F	9 1	m³当 <i>†</i> :	こりのイ	価格					6, 90) 円/m [*]
1	基本的事項																
(1)	価格時点		令和 3年	三7月 1日	E (4	4) 鑑定評	価日		令和	和 3年	7月 6日	(6) 路 線 価		3年			円/m ^²
(2)	実地調査日		令和 3年	三7月 21	∃ (5	5)価格の)種類		正常価	格		線価		西又は 率種別		1.	1 倍
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評価	<u> </u>			I									
2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨														
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」等		丹波篠山	山市栗柄	字中通	坪462	2番4					②地 (m		1	88	⑨法令上	の規制等
基準地	③形状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土地の	の利用の	⑥接面	i道路(の状況	⑦供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		没との	(者 (60, (その他)	
	3:1	住宅 W2				宅が見ら いらの住宅		南東41	m市道		水道下水	JR:	丹波大	Щ		土砂災害	警戒区域
(2)	①範囲	東	50 m, E	五 5() m、茸	有 3	0 m、北	3	80 m	②標	準的使用	戸建作	主宅地				
近隣	③標準的画地の 語	杉状等	間口	約 1	14.0 m	n、 奥	行 約	14.	.0 m	、規	模	20	00 m³ ‡	涅度、	形状	ほぼ整形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	27)			街 4	m市道		3	を通 JR 10km		て山駅コ	上東方	法令	(都) (60 土砂災害), 200) 警戒区域
		事項					路			ħ	 色設				規制		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地向にあ	域は、農 ると予測	:家住宅か する。	ぶ見られ	いる古く;	からの住	宅地域	で、今	後も写	見状のまま	推移。	 よるもの	りと思	われる。	地価は、そ	や下落傾
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住	宅地								(4) 対象基		な な な	\ <u> </u>			
	ニューニー 監定評価の手法	取引事	例比較法	上	集価格			6, 90	00 円.	∕ m [*]	個別的	J安达					
")適用	収益還	元法	収益	益価格			/	円	∕m [*]							
		原価法		積貨	育価格				Д	∕ m ^²							

開発法による価格 円/m² 開発法 同一需給圏は、概ね丹波篠山市及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、丹波篠山市及びその周辺市町の居住者が多くを占める。旧来からの農家住宅地域で地縁的選好性が強く市街地からも離れており、需要は弱いと思料する。取引自体が少なく、取引にも個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。 (6)市場の特性 当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。市街地から遠い農家住宅を主とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 2時 点 ④地域要 標準地 ③標準化 ⑤個別的 地域 街路 0.0 街路 +5.0⑦内訳 規準とした 価格 交通 標準地番号 要因の 修正 因の比 0.0 交通 補正 +1.0 下化補 (円/m²) 環境 丹波篠山 -2較 比較 0.0 因 環境 +44.0 正 画地 0.0 行政 0.0 [99.5] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 6,910 円/m^² 100 100 [152.7] 100 10,600] その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 0.0 地域要因 街路 +5.0 ⑦内訳 指定基準地からの検討 要因の 修 正 補正 因の比 交通 0.0 交通 +5.0 丹波(県) 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +59.0 正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [99.2] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 6,900 12, 200 円/mឺ 100 100 [175.3] 100 その他 0.0 新型コロナの影響により、景気は厳しい状況にある。丹波 では、人口は減少傾向にあり、住民の高齢化が進んでいる。 ①-1対象基準地の検討 丹波篠山市 [一般的要因] 新規 継続 (10) 3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 6,950 **円**/㎡ らの検討 変動状況 価格形成要因の ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 市街地からも遠い農家住宅地域であり、当該地域の宅地に対する 需要は弱い。 一代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -0.7% 半年間 %

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

空栅-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社扇屋プラ		<u>к</u>	
丹波篠山 (県)	5 - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	足立 英基		印
鑑定評価額		•	9, 180, 000 円	1 m ² 当	たりの価格		45, 9	00 円/m ⁱ

基本的事項 37,000 円/㎡ [令和 3年 1月] (1) 価格時占 会和 3年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 3年 7月 2日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 30日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 丹波篠山市二階町50番 ②地積 ⑨法令上の規制等 200 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) (都) ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (70, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南7.2m市道 店舗兼住宅 小売店舗や飲食店舗 水道ガス JR篠山口 等が建ち並ぶ商業地域 4.8km 1:4 W 2 下水 35 m、南 ①範囲 東 40 m、西 30 m、北 ②標準的使用 低層の店舗住宅併用地 $40 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 7.0 m. 奥行 솼 30.0 m, 規模 210 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない。 2 m市道 (都) (70, 200) JR篠山口駅北東方 街 法令 4地域的特性 特記 交通 4.8km 事項 施設 規制 路 城下町地区における観光客の主要な回遊路線上に位置し来訪者で賑わっていたが、昨年来、新型コロナウイルス感染症の 影響により客足が減少し、観光関連を主に今後の用地需要や地価の先行きが不透明化している。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 低層の店舗住宅併用地 (4) 対象基準地の 個別的要因 取引事例比較法 (5)鑑定評価の手法 比準価格 46, 700 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 26,000 ⊞/m² 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は概ね丹波篠山市と周辺市町内の商業地域。需要者は当市に地縁性をもつ小売・サービス事業者が中心であるが、物販関係では近年、大型店舗等への顧客流出が顕著である。観光客の入り込みが多く稀少性が認められるが、昨年からは一転、新型コロナウイルス感染症の影響で観光関連事業は停滞し、今後の用地需要も見通せない状況である。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は一様ではないため、需要の中心となる価格帯は見出せない。 (6)市場の特性 周辺地域を含め店舗や事業所等が見られるが、最近は地価下落や賃借需要の先細りを警戒して収益物件の運用を目的として不動産を取得する動きは低調であり、ごく稀に自用目的での取引が見られる程度である。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約したと認められる取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の し、鑑定評価額を上記のとおり決定した ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 地 +3 0の規準価格 域 が 規 準 と ・ 交通 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 0.0 0.0 下化補 示価格を 較 H 較 環境 0.0 環境 丹波篠山 5-1 (円/m²) 因 -39.0した īΕ 画地 0.0 行政 0.0 [99.7] 100 公示価格 100 100 行政 0.0 その他 0.0 45,700 28,800 円/㎡ 100 100 [62, 8] 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +9.0 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.0 內 要因 丹波(県) 5 - 2訳 0.0 環境 -45.0

指定基準地 化補 較 比較 (円/m³) 環境 正 画地 0.0 前年指定基準地の価格 [99.6] 100 100 100] 行政 0.046, 300 28,400 円/m² 100 100 [61.1] 100 その他 0.0新型コロナウイルス感染症の影響で城下町地区への観光客の減少 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] が深刻で、観光関連事業をはじめとする地域経済の先行きが懸念 継続 ___新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 46,000 円/㎡ らの 価 多動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因]

ത

%

成要因

代表標準地 標準地

標準地番号 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -0.2% 半年間

篠山城跡や旬の味覚等を目的に観光客の来訪が活況を呈していたが、昨年来の新型コロナウイルス感染症の影響で客足が途絶えている。

行政

その他

0.0

0.0

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和3年地価調查)

令和 3年 7月 8日 提出

倍率種別

7314B (4/1247)3 G		ж			丹波篠山 (県)	5 - 2	宅地-1		
基準地番	·号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総	合鑑定			
丹波篠山(県)	5 - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	三﨑	正義		印
鑑定評価額			18,900,000 円	1 ㎡当	たりの価格			46, 400	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 3年	F 7月 1日	(4) 鑑定評価日	余	7和 3年 7月 6日	122	[令和 3年 1月]	37, 000	円/m [*]
(2) 実地調査日	令和 3年	F 7月 2日	(5)価格の種類	正常	価格	線	路線価又は倍率		倍

(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評価														
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨															
(1) 基	①所在及び地積 「住居表示」		丹波篠	山市吹新字:	長藪ノ坪	7番1					②地積 (㎡)	(107	9法	⑨法令上の規制等			
基準地	③形状	4 敷地	の利用の	の利用の現況 (⑤周辺の土地の利用 状況				面道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	受との (都) (60, 200) (その他)				
	1:1.2	店舗業S2	住宅	, :	娯楽施設、飲食店 、事業所等が建ち ぶ路線商業地域						JR篠山 1.4km	ЦП						
(2)	①範囲	東	160 m、i	西 55 m	· . 南	35 m	、北	25 m ②	標準的	り使用	店舗兼住	E宅地		1				
近隣	③標準的画地()形状等	間口	約 18.	0 m,	奥行	約	22.0 m.	規模			㎡程度、	形状	ほぼ長	 - - - - - - - - - - - - - - - - -			
地域	④地域的特性	特記	特にな	211		街		1 1 . 5 m県道 交通 J R 篠山口駅北東方 法 1 . 4km						(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の 将来予測	当該地やや下	域は、県 落傾向に	道沿いに店 あると予測	舗、事務 lする。	秀所等か	1 1 1	路線商業地	施設 域で、		現状のま	ま推移す	規制 るもの	 と思われ	 いる。地(価は、		
(3) 指	長有効使用の判別	≧ 店舗兼	住宅地							対象基個別的		ない						
(5) 釒	監定評価の手法 D適用	取引事	例比較法	比準価	比準価格 47,000 円/㎡						女囚							
ľ	フル <u>四</u> /13	収益還	元法	収益価	収益価格 24,100 円/㎡													
		原価法	;	積算価	i格		/	円/n	า้									
		開発法	による値	格		円/n	า้											
(6) F	市場の特性	ビス施設	:事業者及び 要は弱含み	ね丹波篠山市及びその周辺市町の圏域に存する商業地、住 業者及び同一需給圏内に地縁性をもつ事業者等である。繁璧 は弱含みであると思料する。取引自体が少なく、取引に個別。								線商業	地域で出	地域経済に	こも活			
Ī	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	同圏内 価格を	での取引 標準とし	益性も重要 価格を重視 、店舗兼共 の通り決定	要な指標となる路線商業地域であるが、同一需給圏 視していることなどから、本件鑑定評価においては 共同住宅を想定し試算した収益価格を比較考量し、 定した。						内では自 、現実の 標準地及	己使用目 市場性を ひ指定基	的の取り 反映する 準地との	引も見らる事例』 の検討す	っれ、需要 より求めた い踏まえ	要者は た比準 て、鑑		
(8) 公示価格	① 二代表標準地番号 格 公示価格	標準地 - 丹波衛	■標準: 	修		票準化 甫正	④地域 因の比 較		1	対象基準 D規準価 (円/r	格内	準 交 環	[通 (] [遺 (0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+2. 0 -2. 0 -38. 0		
	公示価格		,800 円∕㎡		99. 6] 100 100 [100		100 [62. 0] [100 100]	46,	300		r政 (0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0		
(9) 指定基準地	① 指定基	① 指定基準地番号 丹波(県) 5-2 前年指定基準地の価格 28,400 円/㎡			②時 点 ③標準化 修 正 補正			⑤個別的 要因の 比較	-	対象基準 D比準価 (円/r	格内	準 交補 環	通 環境 (0.0 0.0 域要 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政	+4. 0 0. 0 -41. 0 0. 0		
地					0 [-	100	100 [61. 4		_		100	だ 行 その	i政 ()他 (0. 0 0. 0	その他	0.0		
(10) 対象基準地の前	■継続 前年標準 うの検討 らの検討 らの検討 を存 が を存 が を存 が を存 が を で 表 が 代表 が 代表 が 代表 が 代表 が 代表 で 代表 で 代表					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要	では] 繁華 は弱	、人口 性のや 含みで	は減少 や劣る [*] ある。	傾向にあ	にあり、住民の高齢 商業地域で、当該地			況にある。丹波篠山市 化が進んでいる。 域の宅地に対する需要			
	②変動率	年間	-0.2 %	半年間	%													

公示価格

②変動率 年間 -2.1% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

基準地番号				提出先				所属分科会名			株式	会社均	也域分析	f研究所		條川(児	· 5	- 3	壬地一		
	丹泊	波篠山 (県)		5-3	兵庫り	県	兵庫第	5分科会	H	名	不動	産鑑	定士	井上	基				印		
鑑定評価額							3, 75	50,000	円 1	I㎡当	たりの)価格	ł		8, 300	円/㎡					
1 :	基本的	的事項																			
(1)	西格田	寺点	ć	令和 3年	7月 1日	(4	1)鑑定評	価日	令和 3年 7月 2日					TZS I	[令和 3年						
(2) 実地調査日 令和			和 3年	6月 21日	(5	(5)価格の種類			正常価格				線一	各線価又は 倍率種類			1.1	音			
(3)	濫定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	包評価															
2		評価額の決定																			
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		丹波篠山	1市宮田与	2門田	ノ坪21	9番1						②地積 (m²)	i 2	205	9 注)	9法令上の規制等			
基準地	3形	状	④敷地(の利用の		5周辺 犬況	の土地の	の利用の	6接面	面道路	野の状況	!	⑦供給 処理施 設状況	接近の状況			(60, 200)				
	店舗兼住宅 S 3				9		いに店舗 見られる					道 水下		JR丹 2.9km	波大山		_ (~	の他)			
(2)	(1)韜	5囲	東	5 50	m、南	<u> </u>	5 m、北	: 1	130 m ②標		=進化	使用	任 届 店 4	浦住宅併用	計批						
		。 『準的画地の那		20 m、西間口 #		3.0 m	-	行約		.0 n	<u> </u>	規模	7 (2/13		㎡程度、		ほぼ!	を方形			
近隣地域	-	域的特性	特記	特にな			1, 2		10.9			交通	J R		山駅北東方	T	(都) (60, 200)				
攻	٠- د	· >> -	事項								施設		-	n		規制					
	⑤地域要因の 将来予測 当該地域は、 在の環境を約			- 或は、旧 竟を維持								 商業地 推移す	域で、 ^は るものも	地域要因に と予測する	大きな。 。	変動は	なく、今	後も現			
(3) 最	人有效	使用の判定	低層店舗	#住宅併	用地							(4)	対象基	準地の	ない						
		価の手法	取引事例比較法 比準価格						18, 3	00 P	9/m²		個別的	要因							
σ	適用]	収益還元法 収益価格				格 5,370 円/㎡														
			原価法		積算	責算価格				/ 円/m [*]											
			開発法 開			開発法による価格				/ 円/m [*]											
(6) ₦	場の	特性	となってい状況に	ている。 こある。	当該地域	は、旧て、常	日西紀町 言要は弱	の市街地 含みであ	性中心に 5る。市	位置	する商	業地	域であ	るが、夏	こわたる。 衰退傾向が 帯は、取引	顕著で	商況も何	衣然とし	て厳し		
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	貸市場(り成熟の	程度け高	レント	けいきず	試質和	14格の重	離し	大きく	IJΔ	益価格	け担給が	事例を選択 生に欠ける 平価額を上 匀衡を得て	トつ	て木	生におい	てけ		
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号	標準地 標準地		準地 ②時		③標準補正	:	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 対規準価 (円/n	i格 内	準 化 補 環	通	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+2. (-1. (+55. (
格 し を <i>t</i> :	=	公示価格	28, 800	円/mi		[99.6] 100 100 [100			100 156. 5		00]		18,	300		政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. (
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号 丹波(県)) 5- 2	修	②時 点 ③標準化 修 正 補正			也域要 因の比 咬	要	別的 因の 較	⑥ 6 7	対象基準 分比準価 (円/n	i格 少内	準 化 交	通	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+4. (+1. (+47. (
準地言	ŧ		前年指定基準地の価格 28,400 円/㎡			9.6	100 [100	_	100 154. 4		100 18,300 正 画地 100 18,300 その他			政	0. 0 0. 0 0. 0	0.0行政0.00.0その他0.0					
(10) 対 領	らん	①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規		700 円/r	n ²	③ 価) 変	股的要因		丹波篠 新型コ 漂う。	山市ロナ	では、ウイル	別き続き	き、地価は 定の影響に	やや下より、	落傾向(地価動)	こある。 句に不透	依然、 明感も		
対象基準地の前	栗検討・	①-2基準地点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の検	点(代表 討 □標準地	標準地等 !	を同・	一地 格形成要品		或要因]		旧西紀	凹町の	市街地	中心に位	立置するが	、衰退	傾向が	目立つ。			
前力	`	標準地番号 公示価料	支	ー □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □							個別的	要因	に変動	はない。							

基準地番号					提	提出先 所属分科会名			会名	業	者名	会社	いそやっ	不動産鑑定所										
丹波篠山(県) 9-1				兵	兵庫県 兵庫第5分科会					氏名 不動産鑑定士				井本 季伸					E E			印		
鑑定評価額						37,500,000 円 1㎡当たりの価格								<u>\$</u>						1	6, 200	円/	∕m [*]	
1	基本	的事項																						
(1)価格時点			4	令和 3年	1 1 日 (4)鑑定評価日					令	令和 3年 7月 5日					和 3年		_				∕ m [*]		
(2)	実地記	凋査日	令	`和 3年	28日 (5)価格の種類					正常価格				(6) 路線価		泉価又は 倍率種!		:		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											ı									
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		丹波篠口	山市高層	屋字前ケ市ノ坪210番2外				.外						②地積 2,313 (m) (9法令上の規制等			
地	③形	状	④敷地の利用の現況 研究所 S 2			記 ⑤周辺の土地の利用 状況				⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			交通施 状況	設との	מ	(Z)	(都) (60, 20 の他)			
		1:1					工場、 車等が		取又	南12.5m市道、西側途		則道	水道 下水	J R 丹波大山 2. 4km				_ (C*/IE/						
(2)	①範	更	東 2	5 1'	70 m,	南	120 m	、北	(60 m	②棋	票準的	り使用	中小コ	二場均	也								
		 関準的画地の刑		1	 約	50. 0		奥行		50.	.0 m		規模			0 m	デー m ² 程度、 形		状に	 まぼ』	上 方形			
近隣地域	④ ⊭	域的特性	特記特にない		:11			往	1	2. 5	m市i	道	交通		丹波大	山駅	R北方	法	슈	(者	ß) (60,	200)		
以			事項					路	,				施設	2. 4k	m			±84	±ıl					
																		規制	- 1					
		域要因の 来予測	内陸部の見直し	り工場地 レ等によ	域で地 る工場	価は長 用地の	:らく下 :需要も	落基調	間にあ・ ♪がら∫	った。 見られ	しかしるよう	ン、エ うにな	二場の こり価	国内回 i格水準	帰や物 は横這	ī流倉 [いへ	♪庫の需 へと改善	要の 傾向	増加、	サフ	プライラ	チェー	ーン	
(3) 指	是有效	使用の判定	中小工場	易地									(4)	対象基	準地の		角地						0.0	
(5)鑑定評価の手法		取引事例比較法 比準価格					16,200 円/㎡ 個別						個別的	要因										
	の適用		収益還元法 収益価格					. /				l∕m³												
			原価法 積算				積算価格				/ 円/㎡													
			開発法 開			開発法による価格			/	/ 円/㎡														
(6) ī	市場の	特性	同一無経の法	部以南 産業の 需要は ことか	部以南の内陸型工場地 産業の集積性、高速交 需要は改善傾向にある ことから市場での中心			±域を範囲とする。需要者 €通網等はやや劣るものの る。しかし、取引件数が少 ひとなる価格水準は見出し			需要者 :数部 : 数出し	の 中心 れい よい と に く い に く い に く い に れ に る に る し る し る し る し る し る し る し る し る	P心は地元中小企業を中心に、全国規模の企 引便性の高い阪神間の工場団地内の需要の改 N上に個別的な諸事情が介在している場合も (い状況である。					の企の改合も						
ı	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	取引が少の検討を	かない内 を踏まえ	陸部の 、自己	工場地利用目	で、賃 的が主	貸市場 Eで信頼	易が未見	成熟である取	ある。引事体	ことか 列によ	ら収まり求	は益価格はめた比	の試算 準価格	iはて をも	できなか っって鑑	いった 記定評	。従一価額の	って、	指定を	ま 準は	也と	
(8) 公示価格を	規権とし	① □代表標準地 □標準地標準地番号 -		標準地 ②時 点 修 I					也域要 図の比 校			⑥\$ 0	6対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		7万内沢	東 塚	ß 通 環境		地域要因	街道 交证 環境	重			
格を 7	ויי	公示価格	円/m²			100	_] [100	[00				I	<u> </u>	ī地 ī政)他			行i そのf			
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 丹波(県)) 9-		時 点 修 正	_	票準化 輔正		域要 の比	0			対象基準 D比準価 (円/r	6格 [か	票	B B B B B B B	0. (安	街道 交道 環 ^均	重	-3. 0 0. 0 -29. 0	
準構地	食 討		基準地の価格 [11,100 円/㎡			[100] 100 [100]				100 [1		00]		16,	100	Ī	E i	可地	0. 0 0. 0	0	行፤ その(0.0	
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるも □代表標準 標準地番号	■新規格 格が共通地場合の検	16, i 点(代表			´m [*]			要因〕	経済の回復により				工場用 関連産 動きも	地の業の)影響に)需要は)集積性	注意改善	傾向に	こある るもの	る。 かの、ī	 十内 ¬		
1 HIJ 7	יטי	公示価格	各 年間	0.0%	半年間	円/n 引	ก๋ %	o ا	山山沙	的要因	a] 1	回 为门护、	少安区	に変動	17\Z\	' o								