

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
丹波篠山（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基
鑑定評価額	6,120,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波篠山市熊谷字森上ノ坪10番3				②地積 (㎡)	300	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅LS2	一般住宅のほかに農家住宅等が見られる住宅地域	東7.5m市道	水道 下水	JR篠山口 5.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 130m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7.5m市道	交通施設	JR篠山口駅北東方 5.7km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、農家住宅等が混在する戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面、やや弱含み基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね丹波篠山市及びその隣接市町内のJR福知山線沿線等の住宅地域。周辺に農地が残る住宅地域であり、需要者は丹波篠山市に地縁性をもつ者が中心で、地元需要でほぼ完結している。最近では少子高齢化の進展等を背景に宅地需要が先細ってきており、地価は弱含み基調を続けている。取引される価格帯は、取引件数が少ないうえ規模等により一様ではないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅関連の取引が支配的な住宅地域であり、標準的な画地規模等からみて共同住宅の想定は困難で、また最寄駅から遠いことなどから経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つとは言いがたいので、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で成約した取引事例から求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +74.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波篠山 - 1		[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 172.2 ]	[ 100 ] 100	20,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	丹波篠山（県） - 7	[ 98.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 79.7 ]	[ 100 ] 100	20,500						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 雇用・所得環境の先行きが懸念される中で、特に郊外の住宅地域では少子高齢化の進展や居住者の転出等が深刻で、不動産市場は停滞。 [地域要因] 旧市街地北方の住宅地域で、市内の限られた住宅需要は篠山口駅周辺に吸引される傾向が強いため、地価は下落傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	20,500 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-0.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,550 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
丹波篠山（県） - 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波篠山市池上字中島ノ坪566番29				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 40m、南 25m、北 45m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 4.5m 市道	交通施設	J R 篠山口駅北東方 5.8km	法令規制	(都) (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 円/㎡		標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性	特記事項	特にない		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。需要者は市内居住の給与所得者層を中心とする。昭和期に造成された区画整然とした分譲地で空き家も少なく、成熟した住宅団地を形成している。店舗や市役所、学校等の公共施設が比較的近くにあり生活利便性が良い地域で、価格水準は概ね安定している。中心価格帯は土地は160㎡程度で500万円程度、新築戸建住宅で2,000万~2,300万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 - 4	公示価格 16,400 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 60.3 ]	[ 101.0 ] / 100	27,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -42.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。J R 篠山口駅、丹波篠山口 I C 周辺の住宅地や商業地価格は安定。郊外の価格は緩やかな下落基調が継続。						
	前年標準価格 27,600 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 区画整然とした住宅団地内にあり住環境は比較的良好である。旧市街地に近いが、需要はやや弱含み。			
②変動率	年間 -0.4%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所
丹波篠山（県） - 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波篠山市古市字南側79番				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 60m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	JR古市駅東方150m	法令規制 (都) (70,200) 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね丹波篠山市及び隣接市町の住宅地域を範囲とする。最寄駅に近いものの、地縁的選好性が強い地域で、需要者は地縁者にほぼ限定され圏外からの転入者は極めて少ない。街路が狭く閉塞感が強い地域で廃業した店舗や事業所も多く、少子高齢化の影響もあり宅地需要は弱い。また、取引自体が少数の上、個別的な諸事情が介在している場合も多く画地規模も様々であることから、市場での中心となる価格水準は見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする間口が狭い既成住宅地域で、市場性のある共同住宅の建設が困難であり、また経済合理的にも戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないため収益価格の試算は行わなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ自己利用目的が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	
	標準地番号 丹波篠山 - 4	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 89.0 ]	[ 100 ] / 100	18,300	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因 街路 +1.0 交通 -11.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、少子高齢化が進む。JR篠山駅、丹波篠山駅IC周辺の住宅地や商業地価格は安定。郊外の価格は緩やかな下落基調が継続。				
	前年標準価格 18,600 円/㎡			[地域要因] 最寄駅に近いが街路条件に劣る地域で住環境も劣る。昭和期は店舗も散見されたが、集落化しており転入者は少なく地価は弱含みで推移。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
標準地番号		公示価格						
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%			

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
丹波篠山（県） - 6	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	4,470,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波篠山市住吉台89番4				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50,100)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 45m、北 130m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7m市道	交通	J R 篠山口駅北西 1.5km	法令	(都) 1低専(50,100)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした高台の中規模住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思料される。地価は、やや下落傾向で推移すると予測される。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,900	⑦内訳	街路	0.0	⑧地域要因	街路	-2.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0		交通	-2.0						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	+62.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0		行政	+3.0						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね丹波篠山市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、丹波篠山市及びその隣接市町の居住者である。駅からやや距離のある高台の住宅地域で、需要はやや弱含みである。土地は400万円から600万円程度、新築戸建は2,000万円から2,300万円程度の物件が需要の中心となっている。																	
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は住宅団地内にあり、自用の戸建物件が多いため収益価格は求め得なかった。しかし、取引事例は多数収集でき、比準価格は市場の実態を反映するもので信頼性は高い。よって、比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地価格との検討結果を踏まえ、単価と総額の関連性にも留意して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	丹波篠山 - 1	②時点修正	[ 99.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 160.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,900	⑦内訳	街路	0.0	⑧地域要因	街路	-2.0
	公示価格	35,200 円/㎡											交通	0.0	交通	-2.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波篠山（県） - 7	②時点修正	[ 98.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 73.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,100	⑦内訳	街路	0.0	⑧地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	16,500 円/㎡											交通	0.0	交通	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 丹波篠山市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。											
	前年標準価格		22,100 円/㎡		[ 地域要因 ]		郊外の住宅団地であり利便性がやや劣る地域であるため当該地域の宅地に対する需要は弱い。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。											
標準地番号		-																
公示価格		円/㎡																
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%													

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
鑑定評価額	5,850,000 円	1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波篠山市味間南字東石橋559番3				②地積 (㎡)	359	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅W2	農家住宅の中に農地が見られる住宅地域	北5.2m市道	水道 下水	J R 篠山口 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 90m、南 25m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.2m市道	交通施設	J R 篠山口駅北西方 1.5km	法令規制 (都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟した既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね丹波篠山市及び隣接市町の既成住宅地域にわたる。需要者の中心は、圏内の居住者及び当該地域への地縁関係者が多い。当該地域の周辺には大規模住宅団地も見られるが、集落地域的な色彩が濃く、変化が少ない成熟した住宅地域となっている。また、需要はやや弱含み傾向が見られる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地利用形態や画地規模により様々なため見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅も多い既成住宅地域で、経済合理的な賃貸事業の経営は困難であると判断されるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地の半年間の変動率から検討した価格との均衡を得ている。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 丹波篠山 - 4	[ 99.4 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 100 ]	[ <u>100</u> ] 100	16,300			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,500 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的な要因] 丹波篠山市では、依然として地価の下落乃至微減傾向が見られるものの、一部の新興住宅地域では堅調な需要が認められる。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 丹波篠山 - 4 公示価格 16,400 円/㎡			[地域要因] 集落地域的な色彩が濃い既成住宅地域であり、需要はやや弱含みで、地価の下落傾向が見られる。					
	② 変動率 年間 -1.2% 半年間 -0.6%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5, 氏名, 不動産鑑定士 大谷 良太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,400 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 丹波篠山（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,850 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 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 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 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 井本 季伸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社いそや不動産鑑定所. Row 1: 丹波篠山（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井本 季伸

Table with columns: 鑑定評価額, 37,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, (3) 鑑定評価の条件. Values include: 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, 令和4年6月28日, 正常価格, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.).