

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） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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]	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市柏原町柏原字東裡3602番1				②地積 (㎡)	282	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 40m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.5m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.8m市道	交通施設	JR柏原駅北方 570m	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は柏原町の中心部に位置する旧来からの住宅地域であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷により、当面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	26,900 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、丹波市柏原町を主として丹波市全域の住宅地域に及ぶ。需要者の中心は地元へ地縁性を有する者がほとんどで、圏域外の需要者はほぼ見られない。柏原町の中心部に位置し、生活諸施設への接近性は概ね良好であるが、旧来からの住宅地域で需要者が限定的であるため、ここ数年不動産の動きは少ない。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地は概ね600～800万円程度であると思料する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方基準地の所在する地域は旧来から住宅地域で、一般向け賃貸住宅は少なく収益資料の収集は困難であるため収益価格を求めることはできなかった。従って取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	兵庫丹波 - 1	②時点修正	[99.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [71.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,700	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 +5.0 交通 -10.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	19,300 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 4	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [84.2]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	22,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近時の経済情勢下、地域経済は低迷し、高齢化社会の進展に伴う需要減等も相俟って、不動産市場及び地価に回復の兆しは見られない。 [地域要因] 柏原町中心部の住宅地域であるが、需要を喚起するような変動要因は見られず、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。													
	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/㎡			②変動率	年間 -1.1%	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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,800 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, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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（県） - 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	2,770,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 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5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27日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市山南町和田字南町裏272番14				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 m、南 30 m、北 75 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					④地域的特性	特記事項	山南中学校と統合され、和田中学校が山南町谷川へ2023年3月閉校予定。	街路	5m市道	交通施設	J R 谷川 7.6km	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模の住宅のほか旅館が見られる住宅地域として現状のまま推移すると思料される。地価は当面、やや弱含みで推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,400 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、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域、既成集落地域であるため、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限定される。日本経済は先行き不透明な状況で、また少子高齢化のため住宅需要は弱く、地価は弱含みで推移している。画地規模等によりまちまちであり、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	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは標準地及び指定基準地等を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 6	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	$\frac{100}{100}$ [100]	④地域要因の比較	$\frac{100}{106.9}$ [106.9]	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$ [100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	10,400	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 -3.0 交通 +7.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	11,200 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 8	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	$\frac{100}{100}$ [100]	④地域要因の比較	$\frac{100}{116.6}$ [116.6]	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$ [100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	10,400	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 +2.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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]		和田地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。										
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和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（県）, 兵庫, 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, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (丹波 (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (株式会社三貴不動産鑑定), 氏名 (小南貴子)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,900 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use 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 Trial Prices and Reason for Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
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
鑑定評価額	2,530,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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6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27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市氷上町成松字宮ノ下276番7				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	J R 石生 5.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 16.0m、規模 110㎡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	4.5m市道	交通施設	J R 石生駅北西方 5.1km	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧来の戸建住宅地域として現状を維持するものと見込まれ、地価は当面弱含み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	23,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 福知山沿線で、概ね丹波市及びその周辺市町内の住宅地域。需要者は丹波市内でも特に氷上町周辺に地縁性を持つものに限られる。近年は少子高齢化の進展が顕著であるため、需要が弱含んでおり、地価は下落傾向が続いている。取引自体が少なく、取引に個別性が強いこと、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。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる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ものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 +2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	兵庫丹波 - 3				23,200					
	公示価格	17,800 円/㎡	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [76.2]	[<u>100</u>] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） - 4					23,400					
	前年指定基準地の価格	[<u>100</u>] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [96.3]	[<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		③ 変動状況		[一般的要因] 丹波市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向で地場産業の低迷等により、宅地需要は弱含みである。						
	前年標準価格 23,500 円/㎡		[地域要因]		旧氷上町の中心部に位置するが、少子高齢化や住民の転出が顕著なことから、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 %								

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（県） - 7	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	1,950,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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	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	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市青垣町佐治字中ノ丁545番4				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0 m市道	交通施設	J R 石生 14km	法令規制	(都)(70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅地域で、住宅地としてほぼ成熟していることから今後とも現状のまま推移するものと見込まれる。地価水準は下落基調で推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		14,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡													
	原価法	積算価格		/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波市の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。日本経済は先行き不透明な状況にあり、また少子高齢化のため、宅地需要は低調である。取引自体少なく、画地規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは標準地及び指定基準地等を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[119.6]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[100]}{100}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 4	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	$\frac{100}{[100]}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{[151.7]}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{[100]}{100}$	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,800	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 +7.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,500 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	<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] 佐治地区は地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%													

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（県） - 8	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 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27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市山南町谷川字平ノ下1334番3				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 95 m、南 25 m、北 45 m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	和田中学校と山南中学校の統合校が2023年4月近隣に開校予定。	街路	7.5 m市道	交通施設	J R 谷川駅南西 1.7 km	法令規制	(都) (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域として現状を維持するものと思料される。地価は安定的に推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		12,100 円/㎡		⑦内訳	標準化補正												
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡			街路	0.0	地域要因	街路	-2.0								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			交通	0.0	交通	-1.0									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡			環境	0.0	環境	+51.0									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね丹波市及びその隣接市町内の住宅地域。既成集落地域であり、需要者は丹波市内でも特に山南町周辺に地縁性をもつ者に限定される。日本経済は先行き不透明な状況にあり、少子高齢化のため住宅需要は弱く、地価は弱含みで推移している。取引される価格帯は、規模等によりまちまちであり、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	アパート等の収益物件は少なく、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは標準地との検討を踏まえ、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 3	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [146.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	12,100	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格	17,800 円/㎡												交通	0.0	交通	-1.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	環境	0.0	環境	+51.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡											画地	0.0	行政	0.0	その他	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変動状況		[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。												
	前年標準価格		12,100 円/㎡		[] / []		[地域要因] 山南地域統合中学校が西方至近の山南中央公園に令和5年開校を目指し新設予定。												
	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	0.0 %	半年間	%														

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（県） - 9	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太
鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 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] 路線価又は倍率	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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市青垣町文室字岩辻下ノ段43番2外				②地積 (㎡)	588	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 90 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 600 ㎡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 m市道							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は人口が減少し、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見込まれる。地価水準は下落基調で推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,500 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	同一需給圏は丹波市内の住宅地である。需要者の中心は青垣町居住者で、ほとんどが地縁者である。少子高齢化による人口減を背景に、宅地需要は低調である。取引自体少なく、また取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯が見出せない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした地域であり、アパート等の収益物件はほとんどないため収益価格を試算しなかった。取引は自己使用目的が大半で、規範性の高い比準価格をもって、標準地及び指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	兵庫丹波 - 5	②時点修正	[99.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [194.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +89.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 8	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [186.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,480	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,550 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 丹波市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は急激な増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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] 文室地区の地域要因に格別の変動は見受けられないが、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和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, 株式会社新日本カンテイ神戸. Values include 丹波（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 櫻井美津夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,400 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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) showing standardized price adjustments and (10) showing year-over-year price changes.

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） - 11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美津夫

鑑定評価額	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 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6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7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市春日町松森81番3外				②地積 (㎡)	432	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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 4.7 m市道	交通 J R 黒井駅南東方 8.3 km	法令 (都) (60, 200) 土砂災害警戒区域						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中心市街地や鉄道駅から距離のある既成集落地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は弱含んで推移するものと予測される。															
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波市を中心に近隣市町内に形成された住宅地域にわたる。需要者は圏内の地元居住者が中心で、圏外からの転入は古民家への移住等にほぼ限定される。住民の少子高齢化や転出、地場産業の衰退等の影響を受けて住宅への需要は低調で、新規供給は殆ど見られない状況である。旧来からの既成住宅地域であるため、地縁的選好性が強く、取引自体が少ないうえに、用途が混在して画地規模も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、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、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 標準地番号	兵庫丹波 - 6	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [161.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,890	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 -2.0 交通 +8.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	11,200 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） - 8	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [175.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,890	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 +3.0 交通 +4.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による大きな影響は確認できず、生活様式にも変化は少なく、以前と同様に住民の高齢化や転出が続いている。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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] 中心市街地からやや離れた集落地域であり、需要者は地縁のある層に限定される傾向が強いため、地価は弱含んで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%													

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） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和

鑑定評価額	8,530,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	丹波市柏原町柏原字古市場町西側49番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 45m、北 70m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 35.0m、規模 250㎡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	6.5m市道	交通施設	JR柏原駅北東方250m	法令規制	(都)(70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は柏原町中心部に位置する古くからの商業地域であるが、大型店舗への顧客流出等により商業性の低下が進んでいる。近時の経済情勢も相まって、地価は当面の間下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,400 円/㎡			⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0		交通	-5.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	-23.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0		行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、丹波市内の商業地域を主として、周辺市の商業地域に及ぶ。需要者の中心は圏域内の事業者等であり、圏域外からの需要者は見られない。古くからの地域の中心的商業地域であるが、大型店の進出による顧客離れ、後継者不足等により、商業地としての地位低下に歯止めがかからない状態である。事業用の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方地域内には賃貸物件も見受けられるが、賃貸市場は総じて未成熟であることに加え、画地条件より市場性ある賃貸建物の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。従って比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	地域要因	街路	+2.0
	兵庫丹波 5-3	公示価格	[99.3] 100	100 [100]	100 [74.6]	[100] 100	35,000		街路	0.0	交通	0.0	交通	-5.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	丹波（県） 5-2	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+9.0
	前年指定基準地の価格	28,300 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [79.9]	[100] 100	35,300		交通	0.0	交通	0.0	交通	-6.0
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 近時の経済情勢の下、少子高齢化、地域経済の低迷も相まって、一部の地域を除き不動産市場は低迷している。									
	■継続 □新規		前年標準価格 35,700 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られないが、商況低下の影響により地価は下落傾向で推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[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	-0.8%	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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 丹波（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和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. Includes sections for: (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. Contains detailed text and numerical data.

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（県） 5-3, 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, 5,250,000 円, 1m²当たりの価格, 21,000 円/m².

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/m², 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） 5-4	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	25,100,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 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	丹波市氷上町本郷字道ノ下318番8外				②地積 (㎡)	587	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					
	1:2.5	店舗S1	小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東16m県道	水道 下水	J R 石生 2.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層の店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺の残存農地が開発され、昨年来、食品スーパーや飲食店等が相次ぎ開業。	街路	16m県道	交通施設	J R 石生駅北西方 2.4km	法令 規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	I Cや大規模複合店舗「ゆめタウン」に近い繁華な路線商業地域であるうえ、最近、残存農地が一気に商業施設向けに開発され、地価は当面、強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,300 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、J R 福知山線及び同加古川線沿線で、概ね丹波市と周辺市内の商業地域。需要者は広域的に店舗展開する小売・サービス業者や圏域内に地縁性をもつ事業者が中心であり、周辺には活気のある著名店舗も多い。最近では用地確保は賃借による傾向が強く、特に規模のまとまった土地に対する需要は依然旺盛である。取引件数が少ないうえ、規模等により取引価格の水準は様々ではないため、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	活況を呈する路線商業地域で、自用目的で土地を購入する例は比較的稀で、最近では稼働中の良質な収益物件を運用目的で入手しようとする動きも増えてきている。したがって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した信頼性の高い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し、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 <input type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	兵庫丹波 5-1				43,200					
	公示価格	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [71.4]	[100] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 -36.0 行政 0.0 その他 0.0
	丹波（県） 5-2					42,800					
	前年指定基準地の価格	[99.6] 100	100 [100]	100 [65.9]	[100] 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 大型店舗や専門量販店への顧客集中が顕著で、新型コロナウイルス感染症の影響にも濃淡があり、商業地域間や店舗間での格差が鮮明。 [地域要因] 北近畿豊岡自動車道への接近性が良好で、大規模商業施設に近いうえ近隣地域内の残存農地が転用されスーパーや専門店等が相次ぎ開業。 [個別的要因] 昨年来、道向かいの「フレッシュバザール氷上インター店」をはじめとする複数の店舗・事業所等が開業した。						
	前年標準価格	41,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								

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

鑑定評価額	460,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹波市柏原町大新屋字坪田18番				②地積 (㎡)	41,445	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 570m、南 0m、北 320m			②標準的使用	大規模工場用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 200.0m、規模 20,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5m市道	交通施設	JR柏原駅北西方 2.8km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	大規模の工場が建ち並ぶほか、周辺に農地も残る工業地域である。今後も当面は現状を維持しつつも、流通業務を中心とする需要の拡大に伴い、地価は底堅く推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	大規模工場用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は丹波市を中心に、兵庫県南部の近隣各市町内に形成された工業地域の広域にわたる。需要者は総額等から資本力を有した法人に概ね限定され、立地や規模等によっては投資対象としての需要も見られる。県南部の工業団地等では空区画が少なくなってきており、物流関連を中心に、需要の鋒先は都心部から離れた圏域へと拡散しつつある。なお、圏内で散見される取引の事情や画地規模は様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用を主体とする工場や事業所等が多い地域であり、賃貸市場が成熟しておらず、収益価格の試算はできなかった。従って、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例の価格と比較して求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内に比較可能性を有した地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とする検討はおこなえなかった。													
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症発生の前後で大きな変化はないが、今後は生活習慣や消費行動の変化に伴う物流需要等に留意が必要である。										
	■継続 □新規			[地域要因] 都心部に近い地域で、流通業務用地の需給が逼迫し、需要の鋒先が郊外へ拡散しつつあり、地価は底堅く推移している。										
	前年標準価格 11,100 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地												
標準地番号		-												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 0.0%	半年間 %											