

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
豊岡（県） -1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	8,090,000 円		1㎡当たりの価格	41,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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		豊岡市下陰山田440番43				②地積 (㎡)	196	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) 1中専 (60,150) (その他) (60,150)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	J R豊岡駅北西方2.2 km	法令規制	(都) 1中専 (60,150)		
	⑤地域要因の将来予測		郊外の概ね成熟した住宅地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は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	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		41,300 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	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給も見られるが、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、一部の地域を除き住宅地需要は弱含みである。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で800万円前後、新築戸建住宅で2,500～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であり、また、画地条件等から経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号 豊岡 -1		[97.2]	100	100	[100.0]	41,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 55,700 円/㎡		100	[100.0]	[130.4]	100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地の検討	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	地域要因	街路 +2.0
	豊岡（県） -2		[97.5]	100	100	[100.0]	40,200		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
前年指定基準地の価格 43,700 円/㎡		100	[103.0]	[103.0]	100			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況		[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 42,400 円/㎡		[要] 地域		[要] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地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		[要] 個別的要因		[要] 個別的要因に変動はない。								
<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 -2.6 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
豊岡（県） -2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	9,540,000円		1㎡当たりの価格	42,600円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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		豊岡市妙楽寺字トンベ4 9 3番				②地積 (㎡)	224	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) 1住居 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 45m、南 30m、北 0m		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 22.0m、規模		220㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m 市道	交通施設	J R豊岡駅 南方 1.7km	法令規制	(都) 1住居 (60,200) 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	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,600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	同一需給圏は豊岡市内の住宅地を中心とする地域である。特にJ R豊岡駅勢圏に位置する住宅地と強い価格牽連性を有する。需要者は地元住民のほか、旧豊岡市内の居住者が殆どであり、他市町からの流入は少ない。需要はやや弱含んでいる。需要の中心は、土地総額では500万円から1,000万円までが主である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域には収益物件も見られるものの、賃料水準は土地価格を含めた投資採算性に見合わない水準となっており、収益還元法の適用を断念した。比準価格の査定においては、基準地と同じ妙楽寺の事例を採用する等、類似性の高い事例から試算を行っており、実証的な価格として説得力を有する。よって、単価と総額の関連も勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格と標準価格	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	街路 0.0 地域要因 +2.0 交通 0.0 交通 +9.0 環境 0.0 環境 +26.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 -1		[97.2]	100	100	[103.0]	42,200		
公示価格 59,000円/㎡		100	[100.0]	[140.1]	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	街路 0.0 地域要因 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]			
前年指定基準地の価格 円/㎡		100	[]	[]	100				
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	一般的 豊岡市において、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 43,700円/㎡			地域 特段の変化は見られないものの、点在する農地や未利用地等の開発により、今後も住宅地としての成熟を深めていくものと考えられる。					
	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			個別的 個別的要因に変動はない。					
<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 -2.5%	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
豊岡（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	9,400,000円		1㎡当たりの価格	49,200円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	豊岡市加広町3 4番7 「加広町5-2 4」				②地積 (㎡)	191	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現況	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) 2住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 140m、北 10m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 18.0m、規模 200㎡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 5m 市道	交通 施設 J R豊岡駅 北東方 800m	法令 規制 (都) 2住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心として共同住宅、店舗等が混在する既成住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予測できないことから、概ね現状のまま推移するものと見られる。								
(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		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,200円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の住宅地域であり、特にJ R豊岡駅勢圏に存する住宅地域と価格牽連性を有する。需要者は豊岡市内に居住する地元住民が大半である。近隣地域は旧市街地に位置しており、需要が高い駅西側の新興住宅地とは相対的に、需要はやや弱含みである。土地総額は中心市街地では1,000万超のものが見られるが、その周辺では500万前後から1,000万円までが中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺において、取引は自用目的が主となっており、賃貸共同住宅等の所有を目的とする土地売買はほとんど見受けられない。賃料水準は土地価格を含めた投資採算性に見合わない水準となっており、収益還元法の適用を断念した。需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎となっていることから、需要者行動を反映した比準価格は説得力があるものと思料される。よって指定基準地との検討も踏まえて、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	[]				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	豊岡（県） -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	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	43,700円/㎡	[97.5]	100	100	[101.0]	48,800			
(10) 前年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	一般的 豊岡市において、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 特段の変動は見られないものの、J R西側に存する新興住宅地との相対的競争力は低下しており、地価は下落傾向が続いている。						
	前年標準価格 51,300円/㎡			個別的 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		②変動率								
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-4.1%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） -4	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	4,480,000 円		1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12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	豊岡市宮井字大門310番外				②地積 (㎡)	439	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現況	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) 土砂災害区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 190 m、南 20 m、北 40 m		②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 440 ㎡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 m市道	交通施設	J R豊岡駅 西方 4.6 km	法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害区域		
	⑤地域要因の将来予測	在来の集落地域で、古くからの住宅が建ち並んでおり、特段の変動要因もないことから、当面現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の在来集落地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。不動産取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが、土地または中古不動産ともに数百万円と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域であり、賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求めなかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに同一需給圏内の公示価格との検討を踏まえ、上記の通り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	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 -2.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 -3	[99.0]	100	100	[100.0]	10,100				
(9) 指定からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(10) 対年標準価格の検討	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 価格変動状況 [一般的] 高齢化や人口減少、さらには世帯数の減少が見られる地域も増えつつあり、土地需要は先細り傾向で、地価は弱含みに推移している。 [地域] 在来集落であり、地域的に大きな変動要因は見られない。 [個別] 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 -2.9 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定
豊岡（県） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	10,800,000円	1㎡当たりの価格	32,400円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15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	豊岡市瀬戸宇新町185番2外				②地積 (㎡)	333	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 40m、西 40m、南 60m、北 70m		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 25.0m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	「港」地区中心部に近く位置する住宅地域	街路	基準方位 北 5.5m 市道	交通施設	JR城崎温泉駅 北東 3.7km	法令規制 (都) (70,200)
(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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,400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	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同圏内の居住者等であり、圏外からの転入者は殆ど見られない。水産業の低迷及び漁家数の減少等の影響から土地需要の減退が続いている。当該基準地は漁港近くの住宅地域に存するが、同一需給圏内の類似地域等において、取引件数が少なく、画地条件も様々であり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では、一部社宅を除き共同住宅等の収益物件はほぼ見受けられず、賃貸想定が不適切である為、収益還元法の適用は断念した。当該地域においては、自己所有目的で取引され、需要者は取引価格の水準を指標として意思決定されるのが一般的であると認められる。よって、下記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) 規格外標準価格とした	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 -9.0 交通 +12.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 -5 公示価格 48,000円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [142.7]	[100.0] 100	33,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 豊岡（県） -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 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 +7.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 43,700円/㎡	[97.5] 100	100 [100.0]	100 [127.5]	[100.0] 100	33,400					
(10) 前年標準価格の検討	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 34,800円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況	一般的 豊岡市において、人口減少、高齢化は県内の平均値を上回っており、先行きは未だ不透明である。								
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡		地域 特に大きな変化は見られないものの、豊岡市中心部への人口流出は続いている。								
	②変動率 年間 -6.9% 半年間 %		個別的 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 播磨総合鑑定
豊岡（県） -6	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12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	豊岡市城崎町湯島字湯の元620番1				②地積 (㎡)	225	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) 1住居 (60, 200) 国立公(普通) (その他) 土砂災害区域 (60, 160)		
	1.5:1	住宅 LS2	一般住宅のほか一団の市営住宅が立地する住宅地域	南東4m市道	水道、 ガス、 下水	J R城崎温泉 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 0 m、南 15 m、北 30 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 17.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	J R城崎温泉駅 北西方 1.4km	法令 規制	(都) 1住居 (60, 160) 国立公(普通) 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	温泉街背後の住宅地域で、特段の変動要因も見られず、概ね現状維持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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその近接市町の既成住宅地域。需要者は近隣居住者の建て替え需要や世帯分離に伴うものが中心で、外部からの転入は少ない。温泉街背後にあり、温泉街従事者の住居地としての色彩が強く、需給共に低位安定的で、取引件数が少ないこともあり、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの戸建住宅地域であり、市営住宅も立地することから民間の賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り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 type="checkbox"/> 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 豊岡（県） -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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 43,700 円/㎡	[97.5] 100	100 [103.0]	100 [78.9]	[102.0] 100	53,500		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+5.0 +3.0 -27.0 0.0 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,900 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況							
	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/㎡		[一般的] 高齢化や人口減少、さらには世帯数の減少が見られる地域も増えつつあり、土地需要は先細り傾向で、地価は弱含みに推移している。 [地域] 既成住宅地域であり、地域的に大きな変動要因は見られない。 [個別] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -4.8 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 29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) 田中不動産鑑定. Row 1: 豊岡（県）, -7, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,200 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 1.0 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, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格を標準とした. (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 田中不動産鑑定	
豊岡（県） - 8	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機	印
鑑定評価額	5,360,000 円		1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	豊岡市出石町大谷字河原410番外				②地積 (㎡)	558 ()	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 30m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 500 ㎡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 江原駅 東 7km	法令規制	対象基準地と同じ
(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	9,600 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	同一需給圏は豊岡市内の農村集落地域の存する圏域。旧来からの土地所有観が根強い地域的特性を有しており、宅地供給は少ない。他方、買手は地縁性を有する者が大半で、第三者との取引は少なく、需要も弱い。地域経済の低迷、人口減少や少子高齢化の進展等を背景に需給関係は弱含みで推移している。付近の不動産取引は少なく、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は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。							
(8) 公示価格を標準とした	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	地域要因
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	地域要因
(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		[一般的要因] 当市の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産市場は総じて弱含みである。			
	前年標準価格 9,800円/㎡		④地域要因		[地域要因] 旧来からの農村集落地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、一般的要因の影響を受け、地価は下落傾向にある。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		⑤個別的要因		[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 -2.0%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
豊岡（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	1,560,000 円		1㎡当たりの価格	7,150 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	豊岡市但東町久畑字町1013番				②地積 (㎡)	218	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) 土砂災害区域 (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 190 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、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	5.5 m市道	交通施設	J R上川口駅北西方 14.5 km	法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害区域
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から遠く離れた集落地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,150 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	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みである。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地権者に限定された恩恵的な取引も多く、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部から遠く離れた集落地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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 -4.0 交通 +30.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 -3	[99.0]	100	100	[100.0]	7,190				
(9) 指定基準地	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(10) 対前年標準価格の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,300 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [要因] 地域 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。 [要因] 個別的 個別的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 -2.1 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県） -10	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	豊岡市日高町池上字八王寺1 5 1 番 2				②地積 (㎡)	509	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 15 m、南 60 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 7.5 m 市道	交通施設	J R 国府駅 南東 750m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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 台形		+1.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 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	同一需給圏内は豊岡市及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。旧来からの住宅地域が多く、取引当事者が地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加しつつある。取引される規模・形状等も多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は既成住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5 事例とも当該基準地と同じ豊岡市内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。											
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (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 +6.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡 -9		[99.1] 100	100 [100]	100 [82.3]	[101.0] 100	25,700					
(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の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	27,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工は対前年比で回復している。					
	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	-	円/㎡		[地域要因]	画地規模が大きい既成住宅地域であり、需給が低調であるため、地域要因に大きな変動はない。				
② 変動率	年間	-3.7 %	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) 田中不動産鑑定	
豊岡（県） - 11	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士	田中計機 印
鑑定評価額	2,580,000 円		1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	豊岡市竹野町森本字神原966番1				②地積 (㎡)	385	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			
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ 農村集落地域	南西4.5m市道	水道 下水	J R 竹野 9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 180m、南 80m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 360 ㎡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 竹野駅 南 9km	法令規制	対象基準地と同じ
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、市中心部から離れた農家集落地域内に存するが、地域要因に格別の変化は見受けられず、当面の間現状のまま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	台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700 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	同一需給圏は概ね豊岡市を中心として、但馬地域の農家集落地域に属する圏域。需要者は地縁性を有する圏域内の居住者が中心で、圏外からの転入者はほとんどみられない。不動産取引は縁故間や相続に絡む場合がほとんどであり、需給は低位安定的に推移している。付近の不動産取引はほとんどなく、取引が有る場合においても規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近においてアパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の取引が大半であり、取引価格の水準が指標となり、価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を採用して、単価と総額との関連をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準可能な標準地及び指定基準地は存在せず、本件においては比較検討が出来なかった。								
(8) 公示価格を標準とした	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
	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 当市の人口減少率と高齢化率は、ともに兵庫県全体の数値と比較し、高い水準で推移しており、不動産市場は総じて弱気みである。				
	前年標準価格 7,100円/㎡				[地域要因] 旧来からの農村集落地域であるが、地域要因に特段の変動はないものの、一般的要因の影響を受け、地価は下落傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[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	-5.6%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
豊岡（県） - 12	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	豊岡市日高町国分寺字谷ケ本 1 2 2 番 4				②地積 (㎡)	248	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	周辺に農地が見られる一般住宅地域	西5m市道	水道 下水	J R 江原 550m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 25 m、南 35 m、北 20 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 江原駅 北 550m	法令規制	対象基準地と同じ
⑤地域要因の将来予測	当該地域は周辺に農地が見られる戸建住宅地域であり、今後は宅地化が徐々に進行し、緩やかに成熟を深めてゆくものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響で下落が依然として継続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	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	39,000 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	同一需給圏は豊岡市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。近隣地域及び周辺類似地域は比較的小規模な分譲地開発が多く、分譲価格及び需要も弱気みであるため、販売状況は総じて緩やかである。需要の中心は土地で 7 0 0 ~ 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の収益物件もみられるが、当該基準地は周辺の共同住宅敷地と比べて画地規模が小さいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。近隣地域等の取引は居住性や快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								
(8) 公示価格	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 -20.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊岡 - 8	[98.0] 100	100 [100]	100 [80.8]	[100] 100	38,200			
(9) 指定基準地	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 +2.0 交通 +7.0 環境 -2.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡（県） - 2	[97.5] 100	100 [103.0]	100 [107.0]	[100] 100	38,700			
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工は対前年比で回復している。					
	前年標準価格 41,000 円/㎡			[地域要因]	周辺地域において価格水準がやや低い分譲住宅地の取引事例が多く見受けられる。				
	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 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 -4.9% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県） -13	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	3,300,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	豊岡市日高町名色字縄手 1 3 5 番外				②地積 (㎡)	434	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			
	台形 1.5:1	民宿兼住宅 W2	民宿を中心に農家住宅も見られる農村集落地域	南4m市道、西側道	水道 ガス 下水	J R 江原 11km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 140 m、南 80 m、北 15 m			②標準的使用	民宿住宅併用地			
	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 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m市道	交通施設	J R 江原駅 北西 11km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	民宿住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0		
						台形	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,600 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	同一需給圏内は豊岡市及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。旧来からの住宅地域が多く、取引当事者が隣接近隣所有者や地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加しつつある。取引される規模・形状なども多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は在来集落地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5 事例とも基準地と同じ豊岡市内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ているものと判断する。								
(8) 公示価格	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 +25.0 環境 +55.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊岡 -3	[99.0] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[193.8]}$	$\frac{100}{100}$	7,410			
	公示価格 14,500 円/㎡								
(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
	-	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{100}$				
	前年指定基準地の価格 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		③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工は対前年比で回復している。				
	前年標準価格 7,900 円/㎡		[地域要因]		在来集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。				
	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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	<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 -3.8 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
豊岡（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	7,180,000 円		1㎡当たりの価格	67,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	豊岡市中央町121番1「中央町12-13」				②地積 (㎡)	107	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) 商業 (80,500) (その他) (80,500)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 10 m、南 30 m、北 20 m		②標準の使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 130㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	飲食店等が比較的纏まって立地する市中心部界隈の既成商業地域	街路	9 m市道	交通施設	J R豊岡駅東方550 m	法令 (都) 商業 (80,500) 規制
	⑤地域要因の将来予測	市中心部界隈の商業地域であり、店舗の入れ替わり等も比較的堅調であり、今後も一定の繁华性を維持するものと予測する。また、地価は下落傾向ではあるものの、相対的に比較的安定して推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等を背景に全般的に商業地需要は減退しているものの、立地に優る一部の地域においては一定の引き合いも認められる。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的での取引はほぼ皆無であり、合理的な賃貸市場も成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、代表標準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 豊岡 5-1	[98.0]	100	100	[100.0]	66,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	交通 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対前年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,500 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 一般的要因の影響はあるものの、市中心部界隈の商業地域に位置しており、店舗の入れ替わり等も比較的堅調である。 [個別] 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 -2.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） 5-2	兵庫県	第7	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ 印
鑑定評価額	32,000,000 円		1㎡当たりの価格	89,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月12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				

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	豊岡市城崎町湯島字松崎161番外				②地積 (㎡)	359	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) 商業 (80,400) 国立公(普通) (その他) (80,300)			
	台形 1:2.5	旅館 S4	旅館、店舗併用住宅等が混在する商業地域	北5m市道、東側道	水道、ガス、下水	J R城崎温泉 200m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 35 m、南 0 m、北 45 m		②標準的使用	低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 27.5 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	温泉街裏通りの商業地域	街路 5 m市道	交通施設	J R城崎温泉駅 北西方 200m	法令規制	(都) 商業 (80,300) 国立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	城崎温泉街に立地するも裏通りにあり、視認性に劣ることから住宅地への転用も視野に入る。特段の変動要因もなく、当面現状維持で推移するものと予測する。								
(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	台形角地	-1.0 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、但馬地域の商業系地域。温泉街裏通りの古くからの商業地域で、主たる需要者は地元の個人事業者が中心である。城崎温泉街では土地供給が少ないことから、単発的に見られる土地取引は高額なものが散見され、また画地規模も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの商業地域で賃貸不動産は見当たらず、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、前年からの各変動要因を分析し、さらに付近の公示価格との検討を踏まえ、上記の通り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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 豊岡 5-3	[100.6]	100	100	[104.0]	88,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +65.0	環境 +5.0
	公示価格 156,000 円/㎡	100	[100.0]	[183.8]	100		画地 0.0	行政 +3.0	行政 +3.0	その他 0.0
							その他 0.0			
(9) 指定基準地	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +65.0	環境 +5.0
		100	[]	[]	100		画地 0.0	行政 +3.0	行政 +3.0	その他 0.0
							その他 0.0			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動状況 [一般的] 県内有数の温泉街であり、国内外から観光客が微増しており、地元の旅館業者や店舗経営者等の根強い土地需要がある。 [地域] 温泉街裏通りの商業地域であり、特段の変動要因は見られない。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準価格 92,400 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 -3.5 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成 29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) 田中不動産鑑定. Row 1: 豊岡（県） 5-3, 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details about location (豊岡市竹野町竹野字上町394番), shape (不整形 1:1.5), and regulations (70, 200).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, (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. Includes details about boundaries (東 20m, 西 60m, 南 100m, 北 10m) and characteristics (角地を標準的画地とする).

Table with 4 columns: (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. Includes details about use (低層の店舗兼住宅地) and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area, mentioning the need for a circle centered on Toyooka City.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reason for adjusting the estimated price and determining the appraisal amount.

Table with 8 columns: (8) 公示価格. Comparison of the appraisal price (42,900 円/㎡) with the announced price (37,100 円/㎡) and various adjustment factors.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地. Comparison of the appraisal price with the designated standard price and previous year's price.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of the change in appraisal price (annual change: -7.7%, semi-annual change: %).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所	
豊岡（県） 5-4	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉	印
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	豊岡市日高町日置字矢組2 3番 1 4外				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,300) (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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 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	J R 江原駅 北東 100m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	51,000 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	同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域で、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者・中小法人が大半である。近年は店舗経営者の高齢化や駐車場を備えた大型店舗及び沿道サービス型店舗の進出による影響を受けて、旧来の店舗用地を含めた圏内の商業地需給は総じて弱含みである。また、商業地の取引件数も少なく、取引される規模もまちまちであるため、取引の中心となる価格帯を見出すことが困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近いものの繁華性が低下している既存商業地域内に位置しており、収益物件がほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で形成されていないため、収益価格は試算しない。一方、比準価格は市内の商業地又は商住混在地の取引価格に基づいて試算された実証的な価格であるため信頼性が高い。よって、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、地価公示標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +9.0
	豊岡 5-5		[97.9]	100	100	[100]	51,200		交通 0.0	環境 +20.0	行政 -2.0	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	地域要因	街路 +9.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	交通 0.0		環境 +20.0	行政 -2.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工は対前年比で回復している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,000 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/㎡		<input type="checkbox"/> 変動 <input type="checkbox"/> 不変 変動率 年間 -5.6% 半年間 %		[地域要因] 北近畿道の延伸や沿道型店舗の進出により、商業地域としての相対的地位が低下している。 [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 伊原鑑定総合事務所	
豊岡（県） 5-5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	10,300,000円		1㎡当たりの価格	23,800円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	豊岡市但東町出合字八反ケ坪8 1番1				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) (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 100 m、南 160 m、北 160 m		②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750㎡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	11.5m国道	交通施設	J R豊岡駅南東方20.5km	法令 (都) (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から離れた国道沿道の商業地域であり、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等から商況は低調であり、今後も停滞的に推移し、地価も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	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800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	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等を背景に立地に優る一部の地域を除き商業地需要は減退しており、特に当該地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的での取引はほぼ皆無であり、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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	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 0.0 交通 +28.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 5-1	[98.0]	100	100	[100.0]	23,800			
	公示価格 48,900円/㎡	100	[100.0]	[201.0]	100				
(9) 指定基準地	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100			
(10) 対前年標準価格の検査	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 25,200円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 当該地域においては特に地域経済の低迷及び人口減少等が顕著であり、商業地需要は低調である。 [個別] 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 -5.6% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
豊岡（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	57,200,000 円		1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	24,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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	豊岡市九日市下町字下荒原171番1				②地積 (㎡)	1,947	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) 準工 (60,200) (その他) (60,200)	
	1:1.5	倉庫 S1	中小規模の工場、倉庫が混在する工業地域	北6.5m市道	水道、下水	J R豊岡 1.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m		②標準的使用	中小規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 55.0 m、規模 2,000㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市街地に比較的近接する中小工業地域	街路	6.5m市道	交通施設	J R豊岡駅南東方1.9km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	市街地に比較的近接するものの、中小工業地域として定着しており、他用途への転換の動き等は認められず、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、地価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	中小規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	なし	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 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	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の工業地域等であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や広域的に事業展開している法人等である。同一需給圏内においては、地方経済の低迷等から企業の設備投資は消極的であり、一般的に工業地需要は減退している。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的での取引はほぼ皆無であり、合理的な賃貸市場も成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、市場性を反映した比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	[]					
(9) 指定からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,200 円/㎡	③価格変動要因の [一般的] 地方経済は長期に亘る低迷から依然回復しておらず、一般的に企業の設備投資は消極的である。 [地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、工業地需要は低調である。 [個別] 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 -5.8% 半年間 %									