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
 株式会社しらさぎ鑑定所

 豊岡(県)
 -1
 兵庫第7
 氏名
 不動産鑑定士
 吉田 勉
 印

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路	[令和 3年 1月]	30,000 円∕m²
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		在及び地番並 住居表示」等		豊岡市下陰学	学山田44	0番43					②地積 (m³)	(196)	⑨法令上0	の規制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	多周辺 状況	の土地の利	用の ⑥接	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 1 (60, 1 (その他)	
		1:1.5	住宅 W 2			一般住宅の 住宅地域	建 北東5m市道 水道 ガス下水			ガス	JR豊岡 2.2km	· ·		(CV)(E)	
(2)	①範	i 囲	東	10 m、西	30 m、南	50 m	、北	50 m ②	標準的	使用	戸建住宅	地			
近	3標	準的画地の刑	/	間口 約	11.0 m	. 奥行	<u></u> 約 1	8.0 m,	規模		200	㎡程度、	形状	長方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にない		街	基準方 市道	位北 5 m	交通	J R <u>‡</u> 2. 2km	豊岡駅北 i	西方	法令	(都) 1 中専	(60, 150)
			事項	i 		路			施設				規制		
		!域要因の i来予測	成熟した また、値	上住宅地域で 西格形成要因	あり、特に を考慮する	大きな変動 と地価は弱	要因も見 含みで推	られないこ 移するもの	とから と思料	、今後 する。	も現状の	居住環境	意を維持で	するものと子	測する。
(3) 指	最有效	使用の判定	戸建住宅	三地						対象基準個別的	. –	方位			0.0
	監定評 の適用	[፤] 価の手法 		列比較法	比準価格		37,	000 円/m	ຳ	127771173	XД				
		•	収益還え	元法	収益価格		/								
			原価法		積算価格			137	-						
		41.14	開発法		開発法によ			円/m							, ,
(b) ī	市場の		地区画整落内の信	を理地区内の	新規住宅地 依然として	1供給がある 「厳しい状況	エリアや が続いて	中心市街地(いる。近隣:	の住宅 地域及	地需給	は安定的 地域にお	であるかいて需要	ゝ、郊外ゝ 『の中心』	の転入者は少 や旧町の市街 となる価格帯	i地及び集
ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	元法の通頼性が高	歯用を断念し	た。自用目 を反映して	的の取引が いるものと	るい住宅: 判断する。	地域であり、	. 類似	【性の高)	ハ取引事	例を選択	尺している	或であるため るため、比準 の検討も踏ま	価格は信
(8) 公示価	規権とした	① ■代表標標準地番号	準地	標準地 岡 -1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	を 多個別的 要因の 比較	⑥文 <i>O</i>	対象基準 ○規準価 (円/m	地格の内に	準化補 現	おおり (と通 (環境 (). 0 域 交	描 +4.0 +8.0 +20.0
	ل ا <u>د</u>	公示価格	49, 900	円/m ^²	[99.4]	[100]	100 [134. 8] [100]	36, 8	300		 (). 0). 0). 0). 0	改 0.0 他 0.0
(9) 指定基準地	からの	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求 <i>σ</i>	対象基準)比準価 (円/n	格内内	準化補工	を通 (環境 (). 0 <mark>域 交</mark>). 0 因 環	路 +2.0 通 +2.0 境 -2.0
华位地	討	前年指定基	基準地の個 39,800		[97.7] 100	100 [103. 0]	100 [102. 0] [100 100]	37, (000		 方政 (3.0 行).0 その).0	·政 0.0 他 0.0
(10) 対象基準:	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	□新規 各 が共通地 場合の検	38,000 [点(代表標 ^丝 討		③	[一般的要 [地域要因	も高い ない。] ややタ	ハ一方 郊外に	で、住 ⁴ 位置す	宅地需給 る住宅地	において 域であり	、新型コロ)、大きが	は減少傾向でコナの影響は コナの影響は な地域要因の 質な分譲開発	実感でき変動はな
地の前が	答 等 か	一代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	<u>\$</u>	標準地 2. 6 % 半年	- 円∕㎡ =間	要因 の %	(個別的要因) 個別的要因に変動はな				まない。				

②変動率 年間 -2.3% 半年間

%

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 7日 提出

典岡 (**川**) **一** 9 **字地-1**

基準地番号					提出	先	所属	引分科:	会名	業者	者名	株式	会社	伊原銀	監定綜合	事務		玄 山 (9	ポ ノ		2	七地一
	Ī	豊岡(県)		- 2	兵庫	5県	兵	庫第	7	氏	名	不動	産鑑	定士	伊原	岳	人					印
鑑定	評価	額					8, '	710, 0	00 円	1	m³当	たりの)価格	3						38	, 900	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1)	価格明	寺点		令和 3年	7月 1	日 (4) 鑑定	評価日	3		令	·和 3 ^左	手 7月	5日	路 _		3年 5又は			33		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 3年	6月 25	日 (5) 価格	の種类	頁		正常(価格			線	倍	率種別	IJ				
(3)	濫定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評値	西																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基	···	f在及び地番st 「住居表示」等		豊岡市如	少楽寺字	ニトンベ	493	番							②地積 (m³)	i (2	24) (9	9法令	令上の タ	見制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利	用の(6接面	道路	の状況		⑦供給 処理施	8主要			役との			都) 1 信 (60, 200	
													1	远理施 設状況	按U	の状	沅			(その	(祖)	
		1:2	住宅 W 2				草一般住 可整然と		9	有6m市	道			水道 ガス 下水	JR豊 1.7km	岡					災害警 刑	戍区域
(2)	①範	· 	東	30 m、 🛚	T 5.	0 m, [30 m	٠	9	20 m	②#	画進 が	使用	戸建住生	之掛						
		:四 準的画地の 		間口		0 m. F		30 m 契行			0 m		規模	71天円	, . – . –	m ⁱ 程	2度	形状	. 長.	方形		
近隣地域	_	·域的特性	特記	特にな		10.0	>	街	其消			6 m	交通		豊岡駅南		E/X \	法令	(者	ß) 1	住居(60, 200)
-3.			事項					路		-			施設	1. 7k	n			規制		_1129	く古書ル	(区域
			農地をで推移	<u>-</u> 宅地に転 するもの	用する動と予測し	動きが作	革かな7	 がら見 人口減	られる	程度	で、に	キに大 地価は	;きな t弱含	変動要	因は見る	受けら	うれず ・予測	、 今後 する。	:も概	ね現		の状況
(3) 最		対ける 対定	戸建住		<u> </u>	, 20	3,72,7		•> ., c	- 17.70		Щ	1	対象基		方位		, 20				+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				38, 90	00 F	∃∕m²		個別的	要因							
O.	適用	1	収益還	元法	収益	益価格				/	F	∃∕m³										
			原価法	ŧ	積鎮	算価格				/	F	∃∕m³										
			開発法	ŧ	開	発法に。	よる価権	各		/	F	∃∕m²										
(6) Ħ	「場の	特性	同一需 い。 の の の の の の の る 価 格	給圏は概 一需給圏 少子高齢 帯は、土	ね豊岡i 内におい 化の進 地で8	長等か!	ら、住	宅地需	要は別	含み	であ	り、特	ドに既	成住宅	需給圏P 規模なり 地域の需 円前後	長要に	は弱い	で、圏 り、地 。当該	外か 方経 地域	らの 済の 需	転入者 低迷や 要の中	は少な 人口減 心とな
· 部	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	の取引	場が未成 が中心で の説得力	あり、言	需要者は	は価格を	水準を	:指標に	:取引	の意	思決定	を行	うこと	が一般的	りでま	らるこ	とから	、市	i場性	を反映	:した比
(8)	3 JT	①■代表標	準地	標準地		時点	3標		④地:		⑤個			対象基準 D規準価		標準	街		0.0	地域	街路	
公示価格を	見価 監格 :	標準地番号	豊	上岡 -		修正	補	正	因 較	の比	要比	因の 較	0.	プスタール (円/r	''' 内	準化補正	交 環		0. 0 0. 0	域要因	交通 環境	
格 し を <i>t</i> :	=	公示価格	49, 900	円/m	,	99. 4	·	00]		00 0.8]		3. 0]		39,	100	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定	\	① 指定基準	地番号	_		時 点	3標:		1	或要 の比		因の		対象基準) 比準個	格内	標準化補正	街交	路 通		地域要因	街路交通	
指定基準地) t	前年指定基	基準地の	価格	[-] 10	00	較 10	00	[較 		(円/r	ni) 計	補正	環 画 行	地			環境 行政 その他	
		①-1対象基準	集地の検	円/m 試	Î	100]]	[一般的]		00 人口減	沙等	慢性的	な社会間	問題を	その	他	経済			
(10) 対 象 想	らの	■継続 前年標準価 ①-2基準地が	──新規 格	見 39,8	800 円/ 長標準地		1	③ 価 変	[地域望		ĺ	当、コ	ロナ	禍の地	価への影	影響に	は顕在	化して	いな	۱۷°.		
対象基準地の前	検討	点) である ¹	場合の検	osk (103 計 標準地		, - -1) 	格形成要 動状況	L-U-943	× 121				含みで		J N ∪'d	0	/1XHJ	火凶	4.€	ロ水に	, шт
前力	1	標準地番号			- 円∕㎡		因の	[個別的	内要因	1] {	固別的	要因	に変動	はない。								

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 (県) -3 **字地-1**

		ущ Л С 0 1 10		о т		豊岡(県)	- 3	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所			
豊岡(県)	- 3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕			印

鑑定評価額8,480,000 円1 m³当たりの価格44,400 円/m³

	++		-	_
1	基本	ᇚ	里	П
	本平	נים	#	-

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路	[令和 3年 1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

Щ.	■ た計画の未件	一											
	監定評価額の決力							@ Ul. 1#	. 1		@\ + \	10+0	#11 /*/*
(1) 基 準:	①所在及び地番 「住居表示」		広町34番7 5-24」					②地積 (m²)	(191	9)法令	上の規	制等
準地	③形状	④敷地の利用の野	現況 ⑤周辺の 状況	の土地の利用	の ⑥接面	i 道路の状況	兄 ⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施の状況	設との	(都) 2住居 (60,200) (その他)		居
	1:2	住宅 W 2	庫、ア	宅を中心に倉 パート等が混 主宅地域	東5m市	7道	水道 ガス 下水	JR豊 900m	岡		((())		
, ,	①範囲	東 0m、西	20 m、南	140 m,	北 2	20 m ②標	準的使用	戸建住	芒地				
近 隣	③標準的画地の			、 奥行 約			規模	200	m程度、	形状	長方形		
近隣地域	④地域的特性	特記特にない	,)	街	基準方位 5 m市道		交通 $_{900}^{\mathrm{J}}$	R 豊岡駅1 m	上東方	法令	(都) 2	住居(60), 200)
		事項		路			施設			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	市中心部に位置す 地価は価格形成要	トる既存の住宅 要因等を反映し	地域で、当地 、弱含みで推	地域に影響 推移するも	を与える地 のと予測す	!域要因は特づる。	寺になく、	今後も野	見状を維	持するも	のと予測	則する。
(3) 最	有効使用の判定	? 戸建住宅地					(4) 対象基		方位				+1.0
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		44, 40	00 円/㎡	個別的	少安囚					
0)	適用	収益還元法	収益価格		/	円/mi							
		原価法	積算価格		/	円/mi							
		開発法	開発法によ	る価格	/	円/m ^²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は概れ に近く利便性はほ する需要は弱くは 0~3,000万	₹いが、JR山 上地の選別化が	陰本線軌道西 顕著である。	₮側の比較	的新しい区	画整理済均	也区や新規	見の分譲均	也と比べ	て既存の゚	住宅地域	或に対
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	標準的な画地規模 建住宅の賃貸事業 取引価格を指標に 地との検討も踏ま	鬂が成り立つ地 こ価格水進を決	域ではないた 定するのが-	ニめ収益還 -般的であ	元法の適用	は断念した	- 一方	取引には	あたって	け自己使	用が支西	己的で
(8)	① ■代表 提供表 標準地番号		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 の規準 (円/	価格 内	準 化補 型	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+4. 0 +2. 0 +5. 0
をた	· - 公示価格	49,900 円∕㎡	[99.4]	[100 [100]	100 [111.4]	[101.0] 100	45	, 000	— <u>區</u>	- - 亍政	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 豊岡(県) - 2	②時 点 修 正	③標準化 ④ 補正	4)地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準 の比準 (円/	価格 内	準化補理	交通 環境	0.0地域要因	街路玩玩	+2. 0 -4. 0 -13. 0
华 快 討	前年指定	基準地の価格 39,800 円/㎡	[97.7] 100	[100 [103.0]	100 [85. 2]	[101.0] 100	44	, 800	— E	亍政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対 年	継続	準地の検討新規■ 45, 20	00 円∕㎡	3	一般的要因		と住宅ロー 化による# 。						
対象基準地の前年標準価格等か	【 の ①-2基準地 点)である □代表標		標準地等と同-	一地 を	也域要因]		新規分譲り 性は低下し		り新しい□	区画整理	済地区との	の比較に	こおい
前か	標準地番号 公示価 ②変動率	· ·格	- 円/㎡ 半年間	因の %	固別的要因]] 個別的	要因に変動	めはない。					
	心及到干	→ibi 1.0 /0 -	i Tini	,,									

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

						豆凹(乐)	- 4	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ			
豊岡(県)	- 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二			印

 鑑定評価額
 4,120,000 円
 1 m³当たりの価格
 9,100 円/m³

1 基本的事項	
---------	--

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線	[令和 3年 1月]	円/㎡
(A) thut = 10 to	A.T. of all of I	/[\] T-th o 15 **		線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	評価の条件	~ •	としての鑑	~~~											
鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨												
			豊岡市下額	鳥井字谷176	8番9	۲ <u></u>				②地積 (㎡)	(153	9法	令上の規	制等
3形	状	④敷地	の利用の現	!況 ⑤周辺の 状況	の土地の	の利用の	⑥接面道	路の状況	⑦供給 処理施 設状況	<u> </u>		設との	(20	(都) (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W 2		農家住 ^宝 業所もり 地域	色を中心	心に作 る集落	東5m市道	Î	水道下水	JR豊岡 5.2km]				区域
① 範	囲	東	40 m、西	80 m、南	(90m、北	150	m ②標	 準的使用	農家住宅	地				
3標	準的画地の刑	/状等	間口 約	18.0 m	、奥	行 約	25. 0	m、規	模	450	㎡程度、	形状	ほぼ長	:方形	
4地	域的特性	特記	特にない	1		街	m市道	3	支通 JR 5.2k	豊岡駅北 m	方	法令			
		事項				路		ħ	 色設			規制			
		農家集落	落地域で、	特段の変動要	因もな	いことか	ら、当面	、現状維持	寺で推移す	るものと	予測する	0			
										準地の	ない				
濫定評 の適用									1277147						
								_							
					る価格			円/m²							
试算価 • 検証	i格の調整 E及び鑑定	集落地場需要の「周辺の」	域に存し、 中心価格帯 	地縁的選好性 の把握は困難 	が強る ――――――――――――――――――――――――――――――――――――	、取引は。 ・ 宅を中心 とと進備	縁故・相談とする地域をは同一等	続中心で記している。	需給は細っ 賃貸需要 の市場実能	ている。 が見込め を反映し	取引が少 ず、経済 ており説	なく、 	規模も- な賃貸計 もするも	-様でない 	ヽため として をした
評価額 里由	の決定の	よって! 通り鑑り	比準価格を定評価額を	標準に、前年 決定した。			因を分析	し、さらに	こ付近標準	地並びに	指定基準	地との	険討を路	皆まえ、」	上記の
規 価 i 準 格	① □代表標標準地番号		■標準地 - 3	②時 点 修 正		Ξ	因の比	要因の	の規準値	単 7 内 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別	_	通境	0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	
た		13, 100	円/㎡	[98.9]		_		100]	9,	120	—	ī政	0.0	行政その他	0.
から の 検			.) - 8	②時点修正			の比		の比準値	性		∑通 環境	0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	-1. -9. +4.
討	前年指定基		_	[96.6] 100			100 93. 7]	100]	9,	070	行	政	0.0	その他	0.
年標準価格	■継続 前年標準価格 ①-2基準地だ点)である場	□新規 各 が共通地 場合の検	[一般			市場は含	全般的に低	調である	。コロナ	崎地区の 禍の実	の一部を感的な景	:除いて7 ジ響はなV	下動産 ` 。		
等か	耐 □代表標準 標準地番号 公示価格		∟烷华地	- 円∕㎡	要医の	[] [個別	削的要因]	個別的	要因に変動	はない。					
1 第2	① 3 番 増 地 地将 対	① ③ ② ① ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ②	① 所在及表示」 (1) (1) (2) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の弱 住居表示」等 ④敷地の利用の弱 住曜2 ①範囲 東 40 m、西 (中でである) 特にない 事項 「特にない 「特にない 事項 「特にない 事項 「特にない 事項 「特にない 事項 「特にない 事項 「特にない 「中のの手法 「関係を定める」 「中ののいて鑑定の 「一で表達とののいて鑑定の 「一で表達に、一で表で、一で表達に、一で、一で表達に、一で表で、一で表で、一で表達に、一で表で、一で表達に、一で表で、一で表達に、一で表で、一で表達に、一で表で、一で表達に、一で表で、一で表達に、「一で表達に、」、「一で、、」、「一で、、、」、「一で、、」、「一で、、」、「一で、、」、「一で、、、」、「一で、、」、「一で、、」、「、、、、、」、「、、、、、、、、、、	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ②敷地の利用の現況 ⑤周辺の状況 ① いたい は要因の	①所在及び地番並びに 豊岡市下鶴井字谷1768番外 「住居表示」等 豊岡市下鶴井字谷1768番外 では居表示」等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ②敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の状況 1:1.5 住宅 W2 農家住宅を中心に作業所も見られる集落 ①範囲 東 40 m、西 80 m、南 90 m、北 農家住宅を中心に作業所も見られる集落 ②標準的画地の形状等 間口 約 18.0 m、奥行 約 ④地域的特性 特記 特にない 有 路 で 特段の変動要因もないことが	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道状況 1:1.5	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	①所在及び地書並びに 「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の視況 ⑤周辺の土地の利用の (⑥接面道路の状況 ②供給 設状況 1:1.5 住宅 W2 最家住宅を中心に作業 業がも見られる集落 地域 地域 地域 地域 地域 地域 地域 地域 の地域的特性 特記 特にない 事項 「の地域の特性 特記 特にない 事項 「の地域の特性 特記 特にない 事項 「の地域の特性 特記 特にない 事項 「の地域の特性 特別 ので表表による価格 「中ノ㎡ 原価法 関発法 の手法 関連の中心 原価法 関発法 による価格 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関の特性 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関発法 「中ノ㎡ 関の・計画・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・一部・	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②動地の利用の現況 (5周辺の土地の利用の (8接面道路の状況 欠機能 接近の状況 放成児 (元)	①所在及び培養並びに「住居表示」等 ②形状	①所在及び地番並びに 「住機業未」等 ② 総地の利用の現況 「急風型の土地の利用の ②検面道路の状況 「大道 大道 大

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 豊岡(県) -5 **宅地-1**

					昱尚 (外)	U	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所		
豊岡(県)	- 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一		印

鑑定評価額 8,330,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路	[令和 3年 1月]	円/mi
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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					

(-,	鑑定評価額の決定の理由の要旨																				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番雪 住居表示」等		豊岡市瀬	頁戸字親	f町18	5番2	2外							②地積 (㎡)	(333	3	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	の土均	也の利	用の	⑥接面	道路の	の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(7)	(都) (70, 200) の他))
		1:1.5	住宅 W 2			一般住 ぶ漁港 域	宅等活	が建ち	並 地	北東5.	.5m市ì	首		水道 ガス 下水	JR城山 3.9km	奇温泉	ļ.			/ (E)	
(2)	① 範	通	東	40 m、世	5 5	50 m、 南	有	60 m	、北	6	60 m	2標	準的	的使用	戸建住宅	芒地					
近	3標	準的画地の形	杉状等	間口:	 約	15. 0 n	n,	奥行	約	25.	0 m	、 *	見模	•	350	m²程	 度、	形状	長方刑	<i>i</i> ,	
近隣地域	④地	!域的特性	特記		地区中 住宅地	心部近域	くに位	街	5	準方位 m市道		5.	交通	J R 3. 9k	城崎温泉 m	と駅北		法令	(者	ß) (70, 2	00)
			事項					路				1	施設					規制			
		!域要因の !来予測		宅等が建 移するも				落とし	て成	熟して	おり、	将来	も瑪	状を維	持するも			ンた。 [・]	今後の対	地価は、	
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									, ,	対象基		方位					0.0
	監定評 D適用	[፤] 価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				25, 00	00 円.	∕m [*]		個別的	安囚						
·	, <u>,</u>	•	収益還			益価格						∕ m [†]									
			原価法	•		算価格						∕ m [*]									
(0) =	L 18 A	44.14	開発法	*		発法によ				1. 0. =		∕ m [†]	-br		٠ . ا . التحا ٨٨.		-br a 11	v= =\	-1-10	fi day 3	> - +-
(6) ਜ)市場の特性 同一需給圏は豊 入者は少ない。 は弱い。周辺地 価格帯は見出し				当地域 域での	は一般的	主宅等	が建ち	並ぶ	漁港近	くの住	三宅地	域て	、水産	業の低剝	ヒ及び	漁業者	針の減	少等の	影響から	、需要
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	己居住現実の	宅等を中 目的の 取引市場 も踏まえ	のが大 を反映	半である した比当	る。取 售価格	:引事例 :には説	lは比 得力	較的規 が認め	範性の られる	高い。 以	もの 上に	を収集 より、	でき、ま 比準価格	ミた市 各を標	場参加	∥者と。	の適合	生の観点	からも
(8) 公示価格	見価格	① □代表標標準地番号		■標準5 登岡 -		時 点 修 正		操化 能正	[E	地域要 因の比 校	⑤個別 要团 比輔	りの	⑥\$ 0	対象基準 D規準価 (円/r	格内	標準化補工	街路 交通 環境	<u> </u>	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	-7. 0 +10. 0 +60. 0
	٠ : :	公示価格	41,600	円/mi	. -	98.3]	·	100	_	100 63. 7		0]		25,	000	Œ	画地 行政 その他	文 文	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	n D	① 指定基準	地番号 温泉(県	<u>(</u>) – :		時 点 修 正		葉準化 第正		の比	⑤個別 要团 比輔	団の		対象基準 D比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	<u>角</u>	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.0	街路 交通 環境 行政	-3. 0 -8. 0 +4. 0 0. 0
地言	र्ने	前年指定基)価格 円/m	-	94.0		02.0	_	100 92.8]	[10 10	0]		25,	000		画れ 行政 その他	女	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 対 2	ξĥ	①-1対象基準 継続 前年標準価	新規	見	500 円/	 ∕m²		3	[一般	的要因	0	と岡市)影響 っる。	 の人 で依	.口はや :然不透	や減少修 明な状況	前で記にあ	推移し り、オ	ている動産	る。景気 取引市場	えは新型 場はやや	コロナ 低調で
象基準地	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	易合の検			等と同	一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]	- 13	般住いも	宅等のの	が建ち、地価	並ぶ既有 は下落個	Fの漁 質向で	村集落 ある。	客とし`	て、地場	或要因に?	変動は
の前が	美	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		要 因 の	[個別	 的要 因]] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	-5. 7 %	半年間	1	%														

		基準地番	号		ł.	是出先		所属分	·科会名	業	者名	株式会	会社	ミエコ・	ーカン	ティ	ſ				
	豊	是岡(県)		- 6	Ì	兵庫県		兵庫	第7	E	名	不動	産鑑	定士	金-	子	修二				E[.
鑑定	2評価額	 額						11, 100), 000 F	円 1	l m [°] 当	たりの	価格	Ż					4	16, 700 	円/r
	基本的	 事項		<u>'</u>																	
(1)	価格時	i点	4	令和 3	年 7月	1日	(4) 🛊	鑑定評価	面日		令	·和 3 ^左	手 7月	月 5日	(6) 路	_	令和 3年				円/
(2)	実地調	查日	令	î和 3 ^左	手 6月	25日	(5) (価格の	種類		正常信	西格			線価	路	線価又は 倍率種別			1.1 1	
(3):	継定国	価の条件	重州 人	-1.70	の鑑定	延備											口午作	יי			
		価の水口 価額の決定			// <u> </u>	11 IIII															
(1)	①所:	在及び地番s 住居表示」等	位びに		「城崎町	「湯島字	湯の	元62	0番1タ	<u>ት</u>					②地 (m		23	37	9法	令上の規	制等
基準地	③形:	状	④敷地(の利用	の現況	⑤居 状汤		土地の	利用の	⑥接面	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	接		」 な交通施設 D状況	受との		(都) 1信 (60,200 立公(普 の他))
		1.5:1	住宅 LS2			の市	性宅 対営住 三宅地	のほか :宅が立 !域	一団地す	南東4	m市道		-	水道 ガス 下水	J R: 1. 4ki		温泉			炎災害警刑 (60, 160	
2)	①範	囲	東	60 m,	西	20 m.	南	30	m、北		40 m	②標	準的	り使用	戸建化	主宅	地				
<u>斤</u> 盎	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	20.0	m,	奥行	う 約	12	2.0 m	n. ‡	規模		2	40	㎡程度、	形状	長方刑	Š,	
近粦也或	④地:	域的特性	特記事項	特に	ない					基準方位 加市道			交通 施設	1.4k		温泉	駅北西方	法令規制	玉	1住居(6 公公(普) 災害警戒	通)
		域要因の 来予測	温泉街電	背後の作	住宅地	域で、特	寺段∅	つ変動要	更因もな	いこと	から、	当面	、現	大維持	で推利	多す	るものと	予測する	る。		
3)	是有効	使用の判定	戸建住宅	芒地									(4)	対象基	準地(D	方位				+2
		 価の手法	取引事件	列比較	法	比準価	各			46, 7	00 F			個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法		収益価	各			/	F]∕m [*]									
			原価法			積算価	各			/	F]∕m [*]									
			開発法			開発法に	こよる	る価格		/	F]/m²									
ħ (6	市場の!	特性	同一需約 街背後に 需給が認	こ存し、	旅館	従事者の	ひ居住	E地とし	、ての色	合いが	強く、	関連	事業	者の温	!縁者で !泉街ぐ	であ	る。圏外: 参入意欲	からの の高ま	転入者! りに伴	は少ない。 って、潜	。温身 在的z
· .	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が成りゴ	たない りと判し	い地域 断した	であるプ。よっ゚	ため収 て比準	又益価格 售価格を	各を求め と標準に	得なか 、前年	った。	比準	価格	は同一	·需給图	图内(場が未成の市場実施の市場実施を	態を反明	映して:	おり説得	力をす
(8) 公規価 本とし	現 価 † 集 格	① □代表標票準地番号 公示価格	準地 豊	標準	生地 -5	②時 点 修 I		3標準(補正		地域要 因の比 較	O	因の		対象基準 D規準値 (円/	TK	⑦内訳	標準化補正	通 境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+2 -9
		公示価格	41,600	円/	mi	98.4		100	_] [_	100 89. 1		2.0]		46,	900		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
9) 旨定基準に	ָלי	① 指定基準	地番号) -		②時 点 修 I		3標準(補正	_	地域要 図の比	⑤個	別的 因の		対象基準 D比準値	基地	⑦ 内	標準化補正	路 通	0.0 地域 0.0 写 0.0 因	街路 交通	

地計	前年指定	基準地の価 39,800	格 円/㎡	[97.7]	_	100 03.0]	100 [82.9]	102.0]	46, 500		行政その他	0. 0	その他	0. 0
(10)	①-1対象基 ■継続	準地の検討 ──新規	†			3	[一般的要因] 人口減 市場は	少や少子高齢化 全般的に低調で	を背 ある	f景に、城崎地 。コロナ禍⊄	区の一部 実感的7	部を除いて不 な影響はない	·動産 `。
対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である。 「代表標準	が共通地点 場合の検討	(代表	200円/㎡ 標準地等と同 [.]	一地	》 価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	温泉街	の潜在需要に牽	引き	れて回復傾向]が見られ	れる。	
地 格 の 等 前 か	標準地番号 公示価格		惊华 地	: - 円∕㎡		要因の	[個別的要因] 個別的	要因に変動はな	い。				
	② 変動率	在問 -1	1 %	坐在問	%									

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 豊岡(県) - 7 **宇地-1**

							豆岡 (外)	י טייט
I	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所		
I	豊岡(県)	- 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕		印

鑑定評価額 8,180,000 円 1 m³当たりの価格 33,000 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路	[令和 3年 1月]	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(0)	鑑定評価の条件	更地	としての鑑定	三半曲											
2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨												
(1) 基	①所在及び地番点 「住居表示」		豊岡市日高	町国分寺字名	分ケ本12:	2番4				②地積 (㎡)	(248	⑨法)	令上の規	制等
基準地	③形状	4敷地	他の利用の現法	兄 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の ⑥拍	後面道路の状	:	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(20	(都) (60, 200) の他))
	1:1.2	住宅 W2			農地が見ら 注宅地域	n 西5	m市道		水道 下水	J R江原 620m	京				
(2)	①範囲	東	20 m、西	30 m、南	40 m	、北	30 m 2	標準的	的使用	戸建住宅	三地				
近隣	③標準的画地の肝	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	<i>i</i> ,	
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準力 5 m市		交通	J R 620m	江原駅北	方	法令	(者	ß) (60, 2	(00)
		事項			路	i ! !		施設				規制	 		
	⑤地域要因の 将来予測	JR山 々にで	陰本線軌道の はあるが利便)西側に位置 更性の良い住	する区画整 宅地域とし	然とした て成熟し	住宅地域で、 て行くもの。	、周辺 と予測	!では農 する。	地転用に	こよる小規	見模分譲	(地が見)	られるな	ど、徐
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住	宅地						対象基	. –	方位				0.0
	鑑定評価の手法 D適用	取引事	§例比較法 ₩元法	比準価格 収益価格		33,	000 円/m	î	個別的	安囚					
								_							
		原価法開発法		積算価格 開発法によ	7 177.45	/	<u> 円/m</u> 円/m	_							
(6) F	万場の特性	り東側	給圏は概ね豊 ある。駅周辺 の旧市街地の 00万円程度)住宅地域に	対する需要	は弱く土	地の選別化	が顕著	である	。地域に	住するサ は給過剰気 における需	トラリー (味で又 言要の中	-マン層の 【、JRI 『心価格	の一次取 山陰本線 帯は土地	得者が 軌道よ で 7 0
Ē	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 型由	地規模取引に	はアパート等 が小さいこと あたっては自 価公示代表標	: 等から市場 己使用が支	性を有する 配的で取引	共同住宅 価格を指	の建築を想え標に価格水道	定する 進を決	ことが 定する	困難であ のが一般	っり収益と と的である	₹元法の 。以上	適用は	断念した。	、一方、
(8) 公示価格も	① ■代表榜 見 価 標準地番号		□標準地 豊岡 -8	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の」 較	要 ⑤個別的 比 要因の 比較		対象基準 ○規準価 (円/r	格内	準 化 環	iB E 通 環境 ii地	0.0 地域要因 0.0 0.0	街路 交環境 行政	-1. 0 +1. 0 -23. 0 0. 0
を f	公示価格	25, 800	円/㎡	[97.6] 100	[100]	100 [77. 0	100]	32,	700		政	0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 豊岡(県		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	_	⑥文 <i>0</i>	対象基準 ひ比準価 (円/r	格内	準 が 環	游 通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 +2. 0 +10. 0
地 記	村 前年指定基	基準地の 39,800		[97.7] 100	[100 [103.0]	100	100]	33,	000		顶	+3. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(10) 対 st	①-1対象基準 ■継続 前年標準価票の ①-2基準曲	□新 格			3	[一般的要	子高される	齢化に る。	よる地	域経済の	による需の縮小、ニ	ロナ福	め長期化	との影響	も懸念
対象基準地の前	接検 (場合の相 ^{集地}	B点(10.表标: 食討 □標準地	_	形状成況要因	[地域要因 [個別的要	向にる	ある。		特に無いはない。	∖が、一躬	(印)安区	で育京に	□地価(よ	1. 洛侧
	ムバ川山	年間	-2.9 % 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 豊岡(県) -8 **宅地-1**

						로비 (기기	0	י כי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	田中千裕不動産鑑定事務所			
豊岡(県)	- 8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕			印

 鑑定評価額
 4,110,000 円
 1 m³当たりの価格
 8,500 円/m³

的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路	[令和 3年 1月]	円/mi
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	の要旨																	
(1) 基	-	在及び地番 住居表示」等		豊岡市と	出石町力	大谷字河原	原41	0番夕	ሉ						②地積 (m³)	i (4	83	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	の土地	の利用	用の(⑥接面	i道路 <i>0</i>)状沉	:	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交		設との	(そ)	(都) (60, 200) の他))
		不整形 1:1.5	住宅 W2			中規模心とす			†	東4.5m	市道、	北側		水道 下水	JR江 7km	原				》災害警戒	区域
(2)	①範	.囲	東 1	60 m, Z	5 10	00 m、南	ī 1	00 m	、北	7	0 m	2標	準的	的使用	戸建住	宅地					
近隣	(3)標	準的画地の形	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 :	約	20.0 m)。	包行 :	約	25.	0 m.	ŧ	見模		500	m²程	: 度、	形状	ほぼ台	形	
隣 地 域	_	域的特性	特記	特にな				街		5 m			交通	JR 7km	江原駅1	-		法令	(者	羽)(60, 2 災害警戒	
			事項					路				ţ	施設	:				規制			
		域要因の 来予測	市中心地域経	部からや 斉の衰退	や遠い の影響	在来集落 もあり地	地域で	で、当 継続し	地域にて下落	こ影響を 客する	を与え ものと	るよ 予測	うな する	:地域要 '。	因は特に			少子高的	静化、i	過疎化等に	こよる
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住?	宅地										対象基 個別的	準地の	不整角地					0. 0 0. 0
	監定評 D適用	[:] 価の手法 		例比較法 - ユ		準価格				8, 50	0 円/			נ א ניני פון	女囚						
			収益還 原価法	兀法		益価格 算価格						∕ m [†] ∕ m ²									
			開発法			昇価位 発法によ	・ス価な					∕ mً ∕ mੈ	-								
(6) =									立 作 恋				西老	·/十同—	重於 屬成	りの目	1仕字	でほぼ	≥純 1	圏外 からん	の転え
(0) 1) 市場の特性 同一需給圏は概 者は極めて少な おり不動産需要 事情を内包する				い。少 は弱い	子高齢化 。需要の	ごや若年 中心値	∓層を 西格帯	中心とは取り	としたī 引自体z	市外へ が少な	の人 いこ	口流とや	証出によ 、遠方	り過疎ん	匕が進	打し し	地域経済	斉は継	続して縮	小して
Ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	方、取	引にあた	っては	貸家需要 自己使用 公示標準	目的が	が中心	で取引	引価格	を指標	に価	格水	:準を決	:定するの	りがー	似益 般的	価格は記と認めら	式算出 あれる。	来なかった 以上か	た。 - ら、比
(8)		①【代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3標2	準化	4地	域要	⑤個別	的	⑥ 対	才象基準	≛地 而格 ⑦	標	街	路 (). 0 地	街路	-1.0
公元	見価集格	標準地番号	dta .	1721		修 正	補〕	Œ		の比	要因		0)規準値	"" 内	標準化補	交). 0 域 要). 0 因	交通	+9.0
価格し	見価権とし		- 荳	岡 -	3				較	ξ	比較	ζ		(円/r	n) iik	補正	環 画). 0 因	環境 行政	+40. 0 0. 0
e 1		公示価格	13, 100	円/m	_	98.9]	[10			00 51. 1]	100			8,	570		行 その). 0). 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	か う の 食	① 指定基準	地番号	_	_)時 点 修 正	3標2		④地 ^均 因(較	域要 の比	⑤個別 要因 比較	の		対象基準)比準値 (円/r	格 内	標準化補正	街交環画	通 境	地域要因	街路 交 環境 行政	
地言	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i [-	100	[00	[00]	100]					行 その	政		その他	
(10)		①-1対象基準	集地の検 □新規		, 			3	[一般	的要因										高齢化、 は衰退し	
対台	ξ è	前年標準価	挌	8,	800円/	⁄ m [‡]		而 変													
家 ^技 達	票の 集検 面討	①-2基準地点)であるは	易合の検	討		地等と同-	一地		[地域	要因]										录者が大≒ 作移してい	
地の前が	丰票集価各等からの検討	一代表標準標準地番号		標準地	E.	- 		要 习 .	[個別!	的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。						
	•	公示価村 ②変動率		-3. 4 %	半年間		%														

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 7日 提出

豊岡 (県) - 9 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定綜合事務所	
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			1,420,000 円	1 ㎡当	たりの価格	6,500 円/㎡

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路	[令和 3年 1月]	円/m²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		I			

(3)重	艦定評価の条件	更地	としての	鑑正評(四												
2 🛊	艦定評価額の決定	の理由	の要旨														
(1) 車	①所在及び地番3 「住居表示」		豊岡市	旦東町久	、畑字町 1	013番						②地積 (m³)		218	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	-)現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況)土地の利	用の(道路の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要	ー\ な交通が の状況	施設との	(7)	(都) (60, 200) の他)	1
	1:3	住宅LS2	2			ごや一般住 をぶ国道背 也域	-	南西5.5	m市道		水道 下水	JR上) 15km	ПП			》災害警戒 ※災害警戒	区域
	①範囲	東	50 m. i	西 8	0 m、南	80 m	、北	190	m ②標	標準的	内使用	戸建住年	芒地				
近隣地	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	長方形	
地域	④地域的特性	特記事項	特にな	(V)		街路	r	5 m∄		交通施設	15km	上川口駅	R北西方	法令規制	土砂	™)(60,2 災害警戒	
	⑤地域要因の 将来予測	市中心のと予	部から遠 測する。	く離れ また、	た集落地 人口減少	域であり、 等を背景に	特に大 二、地価	にきな変 近は弱含	動要因も みで推移	見ら	っれない るものと	ことから 予測する	5、今後 S。	も現状類	i似の状況	児で推移	するも
	も有効使用の判定	戸建住	宅地							(4)	対象基 個別的	-	ない				
	記記記録 (定評価の手法) 適用	取引事	■例比較测 ■元注		準価格 益価格			6, 500	円/㎡ 円/㎡		12,334.3	^_					
		原価法			算価格				円/㎡								
		開発法	•		発法によ	る価格		/	円/m²								
(6) 市	ī場の特性	圏外かる需要あり、	らの転入 も減少し また取引	者は少 、外部 当事者	ない。人 からの転 が地縁者	辺市町の集 口減少等を 入も見込み に限定され	と背景に ▶難く、 ルた恩恵	工住宅地 需要は 原的な取	2需要が弱 は低調であ な引も多く	含み る。 、中	*の状況 取引自 P心とな	下におい 体が少な る価格帯	いて、特なく、取 は見出	に集落地 引される し難い。	!域では 規模や	世帯分離 形状等も	等によ 様々で
· 評 理	は算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 型由	的の取	:引が中心 格の説得	であり	、需要者	的な賃貸市 は価格水準 て、標準地	生を指標	票に取引	の意思決	定を	と行うこ	とが一般	ヒめであ	ることか	ら、市	易性を反明	映した
(8) 規準とした	① 二代表榜 恐 価 標準地番号 :		■標準: 是岡 -	_ _	時 点 修 正	③標準化 補正		の比	適別的 要因の 比較	6 6	対象基準 の規準値 (円/r	格内	準化補工	交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 因	街路 交通 環境	+24.0
	公示価格	9, 450	円/m	_	98.7]	[100 [103.0]		00 9. 1]	100]		6,	510		画地 + 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 豊岡(県		8	時 点修 正	③標準化 補正	④地址 因 Ø 較	或要 (5 D比	適個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格内	準化補工		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政	-2. 0 +7. 0 +25. 0 0. 0
地討		8,800	円/n	. -	96.6	[100]	[13	00 [100]			480	そ	行政 の他	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準	①-1対象基 ■継続 前年標準価 (力-2基準地) 点 である	□新規格 格 が共通均	現 6, 也点 (代)	700 円/ 長標準地		③ 価 変		的要因] 要因]	尚、コ 特に大	ロナ	一禍の地	価への景	彡響は顕	在化して	いない。	低迷してい を背景に、	
対象基準地の前年標準価格等か	ム小川山	善地	標準地	T	- 円/㎡		[個別的	的要因]				はない。					
	②変動率	年間	-3.0 %	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 豊岡(県) - 10 **字地-1**

					豆岡 (朱)	10	י טיי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所		
豊岡(県)	- 10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一		印

 鑑定評価額
 5,050,000 円
 1 m³当たりの価格
 25,500 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路	[令和 3年 1月]	円/mi
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	1	1	ı		

		平価の条件		一世	<u>ш</u> .Сп	<u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>															
(1)	①所	在及び地番3 住居表示」等	立びに		高町西	5芝字渡!	月田 2	2 4 8 7	番 5						②地積 (㎡)	i (1	98	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	の土均	他の利	用の	⑥接面	道路の)状炎		⑦供給 処理施 設状況		な交 の状		没との	(2	(都) (60, 200 その他))
		1.2:1	住宅 W 2			一般住宅等が見り域				南6m市	道、西伯	測道		水道 下水	JR国 550m	府				(70, 200)
(2)	1)範	i.囲	東	80 m、世	5 (1 90 m、南		60 m	、北	6	50 m	②標	標準的	内使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口	約	15.0 m	, !	奥行	約	12.	0 m,	ŧ	規模		180	m⁴₹	呈度、	形状	ほほ	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	V 1			街	基市	準方位 道	北 6	m	交通	J R 550m	国府駅門	 有東		法令		(都) (70,2	200)
			事項	i 				路	.				施設	ţ				規制			
		域要因の 来予測	一般住宅 地価は、	三等を中 下落気	心に農 味で推	地も残る 移するも	住宅	地域で思われ	:ある しる。	がやや	変化に	乏し	ζ,	将来も	当面は	見状だ	が持続	するも	のとう	予測した。	今後の
		使用の判定	戸建住宅											対象基個別的	準地の 要因	方位					+3. 0 +2. 0
	定評)適用	価の手法 		列比較法 		準価格					00 円/				~_						
			収益還	元法		益価格					円/										
			原価法開発法			算価格 発法によ	7 /T	+ 47			円/ 円/										
		特性	宅等を中みであるのが多い	P心に農 6。取引 '。	地も残の中心	る住宅地となる価	域で格帯	は土地	2地域 也で 4	におい 00~	て分譲: 800]	地開 万円	発が 程度	が見さまる。新築	れるもの で で を で を で も で も で も で り し り り り り り り り り り り り り り り り り り	りの ^を で2,	や不 00	活発で 0~2	あるた , 5 (当地域は とめ、需要) 0 万円程	は弱含 度のも
· ᇑ理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た。取引の観点が	も自己 らも現	居住目 実の取	的のもの	が大 反映	半であ した比	っる。 ム準価	取引事格には	例は比! 説得力:	較的 が認	規範以めら	性の高 れる。	いもの? 以上に。	を収り より、	集でき 比準	、また 価格を	市場を	各の試算は 参加者との こ、標準地	適合性
(8) 対示価格も	植格	① □代表標標準地番号	準地 豊	■標準b 岡 -)時 点 修 正	③標 補	準化 正	D	地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	の		対象基準の規準値 (円/i	格内	補	街 交 環	通	0.0 0.0 g 0.0	也 街路 或 交通 環境	-3. 0 +10. 0 -3. 0
をた	· -	公示価格	25, 800	円/㎡	. -	97. 6] 100	_	00]		100 03. 5	[105. 100			25,	600	Œ	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号 豊岡(県)	- :)時 点 修 正	③標 補	準化 正	_	の比	⑤個別 要因 比較	の	6×	対象基準の比準値 (円/)	価格 少 内	標準化補正	街 交 環 画	通 境	0.0 対 0.0 対 0.0 見 +3.0	也 或 要 因 一 玩 玩 玩 玩 行 政 行 政	0. 0 +11. 0 +40. 0 0. 0
地討	ì	前年指定基	基準地の(39,800		- 1 -	97. 7]		00 3.0]	_	100 55. 4]	[105. 100			25,	500		画 行 その	政	0.0	その他	0. 0
(10) 対 対 標 類	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 市年標準価格 26,000円/で での ①-2基準地が共通地点(代表標準地等						-地	③ 価 整動		的要因 【要因】	の!	影響る。	で依	区然不透	明な状況	兄にま	あり、	不動産	取引市	気は新型 万場はやや 地域要因	低調で
対象基準地の前の標準の対象を	討	点)である ^は 一代表標準 標準地番号 公示価格	場合の検 ■地 [討 □ 標準地		- 円/㎡		価格形成要因の 変動状況	[個別]的要因	の ³	変動	はな	いもの	の、地値はない。						
		②変動率	年間 -	-1. 9 %	半年間	1	%														

②変動率 年間 -3.4% 半年間

%

				豊尚 (県)	— 11	宅地□
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所		

 豊岡(県)
 -11
 兵庫県
 兵庫第7
 氏名
 不動産鑑定士
 柳川浩一

鑑定	≧評価	額					2,	160, 0	00 P	9 1	m³当 <i>†</i>	こりσ)価格							5,600	円/m ^²
1	基本的	的事項		"																	
(1)	価格問	寺点		令和 3年	7月 1日	日 (4)鑑定	評価日	3		令和	和 3年	F 7月	5日	(6)路	_	令和 3年 線価又は(1. 1	円/㎡
(2)	実地記	周査日	ŕ	令和 3年 6	月 17	目 (5)価格	の種类	頁	,	正常個	格			線価	μп	倍率種別			1, 1	16
(3)	鑑定詞	呼価の条件	更地	としての鑑	定評個	I															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	_ ···	在及び地番 住居表示」等		豊岡市竹野	野町森	本字神原	原96	6番	1						②地 (m		38	35	9%	も 令上の 持	見制等
基準地	3形	状	④ 敷地	の利用の理	見況	⑤周辺 状況	の土地	也の利力	用の	⑥接面	道路(の状況	Ą	7供給 処理施 役状況			な交通施設 の状況	そとの	(2	(都) (60, 200 の他)))
		台形 1.5:1	住宅 W 2			農家住農村集	宅が建 落地域	きち並。 戈	9%	南西4.	5m市i	道		k道 F水	J R / 9. 1kr	竹野 n	F			V / IE/	
(2)	①範		東	50 m、西	180	0 m、南	ī	80 m	、北	10	00 m	②標	準的	使用	戸建信	主宅	地				
近	3標	準的画地の邪	杉状等	間口 約	2	24.0 m	ı, <u>ş</u>	奥行	約	15.	0 m	. ;	規模		36	60	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない	`			街	4	. 5 m	市道		交通	J R 9. 1k	竹野馬 Im	尺南		法令	(都) (60,	200)
			事項					路	 				施設					規制			
		域要因の 来予測		街地から離 下落傾向で						集落地	域で変	どとに	乏し	く、将	茶もま			るもの	と予測	した。今	
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地											準地0	0	台形				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比约	隼価格				5, 60	00 円	∕ m [*]	1	固別的	J要因						
0	り適用		収益還	元法	収益	益価格				/	円	∕ m [†]									
			原価法		積算	草価格				/	円	∕ m [*]									
			開発法	<u> </u>	開多	発法によ	る価格	——— 格		/	円	∕ m ^t									
(6) F	市場の	特性	同者規もある。	給圏は豊岡 り、外部か 小さいため ため、中心	ー 市を申 い、需要 いとなる	中心にそ 伝入者は 要は弱い る価格帯	:の周i t少ない 高i fは見i	辺市町 い。当 辺地域 出し難	も対でい。	む在来 は農家 取引自	集落地 住宅か 体が少	地域を が建ち かなく	主とが並ぶ、ま	する住 農村集 た形状	三宅地域 落地域 ・規格	或。 或で 莫等	需要者は 、中心市行	司一需 街地か 親族間	給圏内 ら離れ 取引等	の居住者 ておりま 事情含み	や地縁た人口の場合
1	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自己居	宅を中心と 住目的のも の取引市場 、単価と総	のが力を反映	大半であ	る。耳	取引事格には	例は説得	比較的力が認	規範性	はる。	いも以上	のを収	集でき	£.	また市場	参加者	との谚	合性の観	点から
(8) 対対価格を	見価 集格	① □代表標標準地番号	準地	□標準地 -		诗 点 修 正	3標:	-	[地域要 因の比 竣	⑤個別 要团 比輔	因の	0	象基準 規準値 (円/	西格 (⑦ 内 訳	標準化補環地	通 境	地域要因		
を <i>f</i>	7.5	公示価格		円/mi̇́	[_	100	[00	_	100	[0					止 画 ³ 行i その(攺		行政 その他	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号 豊岡(県	Ę) – 8		诗 点 修 正	3標:		_	地域要 図の比	⑤個別 要因 比輔	因の	0	 象基準 比準値 (円 <i>/</i>	西格	⑦内訳	標準交流	路 通	0.0 地 0.0 場 0.0 医	. 街路 交通 環境	+7.0
基準 地 記	負付	前年指定基			[_	96.6		00		100	[10	0]					正 画 行	地	0.0	行政 行政 その他	0.0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検			100	L 10	00]		51.9] 公的要因		是岡市		口はや			そので 向で推移	してい			
(10) 対象 ***	手の食	■継続 前年標準価 ①-2基準地が		5, 80	0 円 <i>/</i> 票準地		1	③ 価 変 格 動	[地域	【要因]	あ、農	うる。 最家住	宅が	建ち並	ぶ農林	寸集	にあり、				
対象基準地の前	·票検 動機 動 を	点) である ^は	易合の検] <u> </u>	形状成況 要	,		ŧ	00	、地	価は下	落傾向	句で	ある。				
前力	ָילָי. ילי	標準地番号 公示価格	各		ı	- 円/㎡		因 の	[個別	的要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない	١,					

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 豊岡(県) 5-1 **宅地-1**

							~	H) (214)	- 0	1	-
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさき	ぎ鑑定所					
豊岡(県)	5 - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	吉田	勉				印

鑑定評価額 6,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 61,700 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線	[令和 3年 1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		ではあるよう		- U (U)	迪 尼田	Щ													
i i		評価額の決定											1	@ · · · · ·	.				4
(1) 基		f在及び地番s f住居表示」等		豊岡市中 「中央町		l 2 1番 : - 1 3 」	1							②地積 (㎡)	t (107	9法)	令上の規	,制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土 [‡]	也の利	用の	⑥接面	道路の物	犬況	⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況	施設との	(7)	(都)商業 (80,500) の他)	
-		1:3	店舗兼須S3	倉庫		低層の原混在する域				南9m市	7道		水道 ガス 下水	J R豊 550m	尚			クIE <i>)</i>	
(2)	① 範	通	東 4	10 m、 ₹	5 :	10 m、南		30 m	、北	4	20 m 2	標準	的使用	低層店舗	浦地				
近	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	约	7.0 m	•	奥行	約	18.	.0 m.	規模	莫	130	㎡程度	、形状	長方形	<u> </u>	
近隣地域	④地	!域的特性	特記	歓楽街 商業地	的性格 域	を有する	既成	街	9	m市道	į	交	道 JR 550m	豊岡駅東 I	東方	法令	(都)	商業(80,	500)
			事項					路				施	设			規制			
		!域要因の !来予測	地域要因地価はや	 に大き や弱含	な変化みで推	は無いた 移するも	め、のと	今後 t 思料す	っ一定 つる。	の繁華	性を維持	する	ものと予	測する。	また、	地域経済	や人口真	動態等を見	支映し、
(3) 最	有効	使用の判定	低層店舗	甫地								(4	4) 対象基 個別的	. –	ない				
	定評 適用	ⁱ 価の手法 	取引事例			準価格				61, 70	00 円/r	_	נים נית נונו	安囚					
			収益還え	元法		益価格					円/r	_							
			原価法			算価格	Z /III	+47			円/1								
(c) +	-#B &)特性	開発法	人図は曲		発法によ			= 光는 111		円/I		本 季 雨	******	金公区	[h+ +. +.	トフ /四 l i	事类本
(0) 1].	1-2007	⁷ 1न ।±	中小規模 圏人口の	え シ減少等	大半で により	ある。外 圏内の商	·部か i業地	らの引 及び商	き合 住混	いがあ 在地へ	る沿道サ	ービ弱含	ス施設用 みである	地や城崎 。また、	奇温泉街 圏内の	内に地縁 といった 取引件数	一部地均	或を除けに	ば、商
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	既成商業 した。 自 あるもの 記の通り	つと判断	する。	益目的で 取引が支 よって、	の取 配的 地価	引はほ であり 公示代	ほぼ皆)、実 沈表標	無であ際の取 準地及	り、合理 引事例か び指定基	的な ら求 準地	賃貸市場 めた比準 との検討	が成立し 価格は下 けも踏まえ	していな 市場性を え、比準	いため収 ·反映して 「 価格を採	益還元済 おり、- 用して卸	去の適用に 十分な信頼 監定評価額	は断念 頼性が 頼を上
(8)	3 / T	①■代表標	準地	標準均	<u>t</u> 2	時点		準化	_		⑤個別的	_	対象基準 の規準値	地 7	標準	街路	0.0 地	街路	+3.0
公示価格:	見価 監格 :	標準地番号	豊	罰 5−	1	修正	補	ÌΈ	-	因の比 ^図	要因 <i>0</i> . 比較		の残争順	内	標準化補	交通 環境	0.0 域 0.0 因	交通 環境	-1. 0 +7. 0
脳格をた		ハニ体物	341			00 0 1	1	00	<u> </u>			1	(13)	,	置	画地	0.0	行政	0.0
		公示価格	68, 000	円/mi	-	98.9]	_	00]	_	100 09. 1	100		61,	600	7		0. 0	その他	0.0
(9) 指が	`	① 指定基準)時 点 修 正		準化 证	_	域要 の比	⑤個別的 要因 <i>の</i>		対象基準 の比準値	基地 価格 の内 いが)訳	標準化補正	街路 交通	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通	-1. 0 -5. 0
指定基準地)	豊	豊岡 (県)	5-4	1				戟	ζ	比較		(円/1	m [*]) 訳	補			環境	-28.0
华 传	†	前年指定基	基準地の値 42,400		- 1 -	93.9]		00]		100 65. 0	[100 100]	61,	300		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-4. 0 0. 0
(10)		①-1対象基準	隼地の検 □新規					3	[一般	的要因	」 3] 但馬 も高	地域 い。i	の中心都 直近1年	 ぶ市である の土地耳	5が、市	 内の人口 は減少傾	は減少値	頁向で高齢 る。	静化率
対年	i b	前年標準価			000円/			。 価 変											
対象基準地の前の特別で	₩ 検討	①-2基準地点)であるは				地等と同-	一地	価格形成要因6変動状況	[地域	【要因]	の影	的繁響が!	華性があ 懸念され	る商業均 るが、野	地域であ 見時点に	り、飲食 おいて店	店を中心 舗閉鎖等	ンに新型: 等は限定的	コロナ 内であ
地格の等	Z I	代表標準標準地番号	트地	標準地	ļ	_		要用			る。								
前か	`	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡		囚	[個別	的要因]] 個別	的要	因に変動	はない。					
		②変動率	年間 -	-2. 1 %	半年間	1	%												

別記様式第6		鑑定評	価書(令和	3 年	地価調査)			7和 3年 7月 8 県) 5 - 2	日 提出 宅地-1
基準地番	· 号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさき	鑑定	所		
豊岡(県)	5 - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	吉日	田勉		印
鑑定評価額			32,700,000 円	1 m³当	たりの価格			91, 000	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 3年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	4	7和 3年 7月 5日	(6) 路 線	[令和 3年 1月]	69, 000	円/mឺ
(2)実地調査日	Δ±π 0./π	: 7 B O B	(5) 年投の話装	一一一	III +#	線	路線価又は倍率		倍
	〒和 3年	三 7月 2日	(5)価格の種類	正常	Ш恰	価	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 豊岡市城崎町湯島字松崎161番外 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) (都)商業 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (80, 400) 国立公(普通) 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 旅館、店舗併用住宅 等が混在する商業地 域 (80, 300)北5m市道、東側道 台形 1:2.5 水道ガス JR城崎温泉 210 mS 4 下水 ①範囲 東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 ②標準的使用 低層の店舗住宅併用地 $40 \, \mathrm{m}$ 360 **㎡程度、** ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 糸 30.0 m. 規模 形状 長方形 12.0 m, 特にない 5 m市道 (都)商業(80,300) JR城崎温泉駅北西方210m ④地域的特性 法令 特記 紆 交通 国立公(普通) 事項 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 観光地的特性を有する商業地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響を受けているもものの、アフターコロナを見据え た不動産需要があるため、地価は安定的に推移するものと予測する。 台形 -1.0(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 角地 +5.0 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 91,000 円/㎡ 比準価格 収益価格 収益還元法 円/m² 円/mi 積算価格 原価法 開発法による価格 開発法 円/mឺ 同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町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規模法人が大半である。城崎温泉街は新型コロナウイルス感染症の影響を受けているものの、温泉街外部からの参入需要が多いため、不動産需給は安定的である。また、圏内の取引件数自体が少なく、取引目的や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。 (6) 市場の特性 城崎温泉街メイン通りの背後に立地する商業地で、不動産投資目的の取引は皆無であり、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格の試算を断念した。近隣地域及び周辺類似地域においては、自用目的の取引が中心であり、比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比準しており、信頼性が高く、説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を採用し、地価公示標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。 (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 ① 二代表標準地 標準地 2時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 +1.0は 規準とした 価格 7 域 標準地番号 要因の 交通 交通 修正 補正 因の比 内訳 0.0 -9.0化補 (円/m³) 環境 0.0 因 環境 豊岡 5-6 較 比較 -17.0行政 -2.0 画地 +5.0 [97.6] 100 100 104.0] 公示価格 その他 行政 0.0 0.0 90,500 70,000 円/m² 100 [105.0] [74.8] 100 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 ⑤個別的 ④地域要 街路 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 内訳 化補 要因 環境 比較 (円/m³) 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で も高い。また、城崎温泉街内の不動産取引件数は少ない。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率 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 91,000 円/m² 価格形成要 変動状況 Ď ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 新型コロナウイルス感染症の影響により観光客数の減少が目立つが、温泉街としてアフターコロナを見据えた取り組みが進みつつある。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 検 代表標準地 標準地 標準地番号 大 個別的要因に変動はない。 [個別的要因]

ത

%

円/m²

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 7日 提出

			ם אויוו פ	о т		豊岡 (県)	5 - 3	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定綜合事務所			
豊岡(県)	5 - 3	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 8,120,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,800 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路	[令和 3年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	1	1	1	-	

2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		豊岡市但東岡	T出合字八	反ケ坪8	1番1					②地積 (㎡)	(.32	0.0 域要 交通 -2.0 域要				
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺 状況	2の土地の	利用の	⑥接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施語 の状況	設との		(60, 200)			
		不整形 1:2	店舗 S 2		立地し	かに店舗 、空地も 新業地域	等が残る	南東11	1.5m国道		水道 下水	JR豊岡 21km]						
(2)	①範	通	東	90 m、西	100 m、 [有 170	m、北	12	20 m 2	標準的	的使用	低層店舗	i地						
近隣	3標	標準的画地の飛	彡状等	間口 約	20.0 r	n、 奥ŕ	う 約	30.	0 m.	規模	Time!	600	m²程度、	形状	ほぼ台				
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない			街	11.5	m国道	交通	21km	. 豊岡駅南東方 n		法令	(都	(60, 20)0)		
			事項	 			路			施設	ታ			規制		(60, 200) (60, 200) (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (本の) (本の) (本の) (本の) (本の) (本の) (本の) (本の			
<u> </u>				心部に位置す 亭滞的に推移								少等かり	ら商況は	低調では					
(3) 揖	是有效	が使用の判定	低層店舗	甫地						(4))対象基 個別的	学地の	不整形			(都)(60,200) (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (本のであり、 (1)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)(4)			
	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事件	例比較法	比準価格			18, 80	00 円/m	า้	1回 かりロン	安囚							
			収益還え		収益価格				円/m	_									
			原価法		積算価格				円/m										
(=) =			開発法	Imr) (n	開発法に			/	円/m							7			
(6) 〒	市場の		いる法グ	給圏は概ね但 人等である。 要は弱含みで や立地等も様	同一需給	圏内におレ 期借地権の	ヽては、 ○普及等	背後人 等とも相	口の減少 [~] 俟って売り	や消費 買案件	よ需要者 費行動範 牛は減少	は同一需 ・囲の変化・している	給圏内の による地 。取引自 	法人や原 域内消 体が少れ	広域的に 費の縮小 なく、取 <u></u>	事業展開等を背景	見して		
Ē	検証	[の決定の	収益目的 ては自用 を反映し た。	- りでの取引は 月目的の取引 した比準価格	ー ほぼ皆無 が中心でる の説得力の	- であり、合 あり、需要 よ高い。 ぞ	- 計理的な 要者は価 だって、	- 賃貸市: 5格水準 標準地	- 場が成立 を指標に〕 との検討	- してV 取引の も踏る	- ハないた ひ意思決 まえ、比	- め、収益 :定を行う :準価格を	- 還元法の ことが一 以って鑑	- 適用は 般的で 定評価額	- 断念した あること 額を上記	- 。市場に から、F この通りを	こおい 市場性 夬定し		
(8) 公示価:	規準とした	① 【代表標標準地番号	準地 豊	■標準地 岡 5-4	②時 点 修 正	③標準化補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	差地 万 内 介 介 別	準	路 通 境). 0). 0). 0). 0). 0	交通	-1. 0 -2. 0 +64. 0		
	1	公示価格	30, 500	円/mi	98.0	100] [100 159. 1]	[100]]	18,			政(). 0). 0). 0		0. 0		
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	Ð	地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	地面格	準 交 環	路 通 境	地域要因	交通 環境			
地言	^夹 	前年指定基	҈準地の値	価格 円/㎡	100	100	_ _]	100	100]				地 政 他					
(10) 全核性体	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地か 点)である場	□新規 格 が共通地 場合の検	19,800 F 点(代表標準		③ 価格形成要因	変	般的要因 或要因]	尚、: 特に:	コロナ 大きた	ナ禍の地	価への影 因は見ら	響は顕在	化してい	ハない。				
地の前が	斉 与 か	標準地番号公示価格	各		要 要 B														

別記	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			鑑定	評価	書	(令和] 3 £	∓地位	価訓	調査)			令 豊岡(県	·和 3年 7 4) 5 -		提出 ≅地−1			
	基準地番	号		提出	先	所属统	分科会名	業者	名 田中	中千裕	不動産組	濫定事	務所		<u> </u>					
	豊岡(県)		5 - 4	兵庫	県	兵庫	事第 7	氏名	不真	動産鑑	定士	田中	中千裕				印			
鑑5	2評価額					9, 51	10,000 F	円 1 m	当たり	の価権	各		39,800 円/n							
1	基本的事項		·																	
(1)	価格時点		令和 3年	7月 1日	∃ (4)鑑定評	F価日		令和 3年 7月 5日			(6) 路	[令和 3年		33	,000 P				
(2)	実地調査日	ŕ	う和 3年	6月 17日	∃ (5)価格の)種類	Œ	常価格			線価	路線価又は			任	5			
(3)	鑑定評価の条件	更地。	としての	鑑定評価	<u> </u>															
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		豊岡市日	高町日	置字矢約	狙23番	昏14外					②地 (㎡		239	⑨法令上の規制等)					
基準地	③形状	状 ④敷地の利用の3				の土地の	の利用の	⑥接面道	値路の状		⑦供給 処理施 設状況	<u> </u>	要な交通施 近の状況	設との	(8	都)近雨 30,300)				
	1:2	店舗兼 S3	住宅		小規模の小売店舗 立地する駅に近い 業地域 南東7.5m市道					水道下水	JR∄ 180m	工原		. (その	Œ <i>)</i>					
(2)	①範囲	東	50 m、 ₹	5 50	50 m、南 40 m、北 50 m ②標準							低層后	舗地							
近隣	③標準的画地の	形状等	間口:	約 1	0.0 m	、奥	行 約	23. 0	m,	規模		23	0 ㎡程度、	形状	長方形					
地域	④地域的特性	特記特にな		V		街 7		7.5m市	道	交通	180m		R江原駅北東方 m		令(都)近		300)			
		事項			路					施設	Ž			規制						
	⑤地域要因の 将来予測							Fによる地 Bするもの			性の影響	を受け	けて、中心で	片街地で	は閉鎖店	舗や空き				
(3) 量	。 最有効使用の判定	低層店舗	舗地							(4)	対象基	準地 <i>σ</i>	ない							
(5) 爺	 監定評価の手法	取引事	例比較法	- 比.维	進価格			39, 800	円/n	ก้	個別的	要因								
	の適用	収益還			上			/	円/n											
		原価法	<u> </u>	積算	価格				円/n	_										
		開発法		開発	後法によ	る価格		/	円/n	n ²										
(6) r	市場の特性	JR山増えつ	陰本線軌 つあり店	道より西 舗から信	∮側のロ E宅への	ードサ 用途変	イド店舗 更も見ら	への顧客	流出や 商業地	、経営 として	営者の高 この機能	齢化、 は低T	記元に地縁を 後継者不足 している。 つる。	2等の影	響を受け	て閉鎖に	店舗も			
Ī	式算価格の調整・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	規需要	は見込め	ず、賃賃	『市場の	成熟の	も自己使用目的のものが 成熟の程度は低いことか 票準地との検討も踏まえ			.とから収益価格は試			ゝった。よっ	っては投って、現	資採算性 実の取引	の観点が市場を及	いら新 支映し			
(8) 公表	① 一代表標現 価標準地番号	票準地	標準地	_	寺 点 多 正	③標準 補正	_	地域要 ⑤ 因の比	個別的 要因の		対象基準 の規準値	基地 西格	7) :#=		0.0 地	街路 交通	+6. 0 -1. 0			

示価格を 豊岡 5-5 (円/m²) 訳 補正 較 比較 環境 環境 +20.0 0.0 茵 画地 -0.1 行政 -2.0 [97.5] 100 公示価格 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 40,400[99.9] 51,100 円/m² 100 [123.4] 100 その他 0.0 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 ②時 点 ① 指定基準地番号 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 標準化補正 地域要因 ⑦ 内 訳 指定基準地からの検討 要因の 交通 修 正 補正 因の比 交通 (円/m³) 環境 環境 較 比較 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^² 100 100 その他 コロナ禍の地価への影響は顕在化していないが、日高町市街地中 心部では閉鎖店舗も見られ、背後住宅地との価格差が狭まりつつ ある。 ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 [一般的要因] (10) 3 | 対象基準地の前 | 年標準価格等か 前年標準価格 42,400 円/㎡) 価格形成要因の 変動状況 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 駅に近い商業地域であるが、商業の中心が郊外の幹線道路沿いに 移行したこともあり、商業性が薄まり地価は下落している。 [地域要因]

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

-6.1% 半年間

円/mឺ

%

カリロ	!様式第 6 	: 등	<u> </u>	鑑定計 	· 価書 (3 年:	地 価 記 株式会社		ぎ鑑定	令和 3年 7月 8日 豊岡(県) 9 — 1 宅 登定所					
	豊岡(県)		9-1	兵庫県	兵庫		氏名	氏名 不動産鑑定士			田 勉	<u></u>			印	
鑑定	三評価額				45, 800),000 円	1 m³当	たりの価値	<u></u>					23, 500	円/m²	
1	基本的事項															
(1)	価格時点		令和 3年	7月 1日	(4)鑑定評(令	和 3年 7	月 5日	(6) 路		和 3年 1月]		19, 000	円/㎡		
(2)	実地調査日		令和 3年	7月 2日	(5)価格の和	種類	正常化	価格		線価		価又は倍率 音率種別			倍	
(3)	鑑定評価の条件	更地。	としての銀	監定評価												
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨													
(1) 基	①所在及び地番引 「住居表示」等		豊岡市九	.日市下町等	平下荒原17	1番1				②地積 (m) (1, 947)	⑨法令上の規制(都)準工		
基準地	③形状	④敷地	の利用の	現況 ⑤原状》	周辺の土地の 兄	利用の(⑥接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況			要な交通施設との 近の状況		(都)準 (60, 20 (その他)		
	1:1.5	倉庫		中位域域	小規模の工場 バ混在する工	、	北6.5m市道	Î	水道下水	J R : 1. 9kr	JR豊岡 L9km			(-(-(-)		
(2)	①範囲	東	40 m、西	i 50 m	、南 60	m、北	60 m	②標準Ⅰ	的使用	中小規	見模工	場地				
近隣地	③標準的画地の形	形状等	間口約	匀 35. 0) m、 奥行	ī 約	55.0 m	∩、規模	į	2, 00	00 m	程度、 形	状 長	方形		
地域	④地域的特性	特記	市街地I 業地域	内に位置す	る中小工	街 6.	5 m市道	交通	J R 1.9k	豊岡縣 m	尺南東	方 法 名	合	(都)準工(6), 200)	
		事項				路		施討	및			規制	刮			
	⑤地域要因の 将来予測									うして 才	能移す	るものと予	測する	る。また、 <i>/</i>	人口動態	

		1:1.5		庫が混在する工業地域							7	下水	1. 9ki	m									
(2)	① 範	囲	東	40 m、西	<u> </u>	50 m、南	i	60 m	、北	(60 m	2標	準的	使用	中小纬	見模	工場	地					
近隣	3標	標準的画地の肝	形状等	間口	钓	35.0 m	•	奥行	約	55	.0 m	, <u>‡</u>	規模		2, 0	00	m²程.	度、	形状	長方邢	乡		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	市街地 業地域	内に作	立置する中	小工	街	6	. 5 m	市道	:	交通	J R 1. 9k	豊岡駅	尺南	東方		法令	(都)	準_	匚(60, 20	0)
			事項					路					施設	1.01	iii				規制				
	@W	は悪田の	-t-/t=1/h):	- P米+☆ 1	rH .		• 1. 1			コップチ	и A			≠. 64+ - 	:1+	H-1.b	・ナァ	+ 10	1	トフ・	++	- I m i	£1. 415
		地域要因の f来予測				ト工業地域 こより地価									f U (f	田付多	*9 つ	800	二 17例 9) S.	まだ	-、八口!	助態
(3)	最有效	が使用の判定	中小規模	莫工場地										対象基		ס	ない						
		呼価の手法	取引事件	列比較法	E	比準価格				23, 50	00 円.	∕ m [†]	1	固別的	要因								
'	の適用	3	収益還元法			又益価格				/	円	∕ m [†]											
			原価法		利	責算価格			/	円。	∕ m [†]												
			開発法		月	開発法によ	る価	格		/	円	∕ m [†]											
(6) 市場の特性 同一需給圏は豊岡 圏外からの事業 地需要は全般的 も少ないため、 常				岡市内 参入者 に弱ぎ 需要の	内を含む但 皆は少ない 含みが継続 D中心とな	馬全同で価	域のI 一需約 いる。 格帯を	業地 圏内 取引 見出	域及び におい 価格帯	工住混 ては、 は利用 は困難	在地圏 他圏 形態 (首であ	域でる 域と や業 る。	ある。 比較し 種によ	需要を大きます。	者は 也的で	:地縁: に物 あり	性を7 流倉原 、圏	すする5 車の需要 或内のこ	也元企 要が少 に業地	業が なり 自体	ド中心でで いため、 ドの取引(あり、 工業 件数	
	検証	i格の調整 E及び鑑定 類の決定の	収益価格	タの試算 上実証的	は断念 な価格	車及び関連 念した。比 各であり、 価額を上記	準価 信頼	格は、 性が高	圏域 おいも	内の工のと判	* 地址	アスススズ	(工住)	混在州	1世に ブ	らょかゝ	ス類	(1)性 オ	シ右する	く取引	事.杤	を採用	1.7
(8) .:	组 /ボ	① □代表標	標準地	標準均	t (2時点		準化	_	地域要	⑤個別	-	⑥対 の	象基準 規準値	T +4	7	標淮	街路		地域		街路	
公示価格	規権とし.	標準地番号		_		修 正	補	ÌΈ	1 -	因の比 鼓	要团比較			(円/)	m²)	内訳	標準化補正	交i 環均		要因		交通 環境	
略を	L t-	!!-											(11)		,		正直		-			行政	
2	-	公示価格		円/㎡		100	<u> </u> [00]	_	100	L10	0						行 その(7	一の他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	(2 時 点 修 正	···	準化		地域要 図の比 校	⑤個別 要因 比軟	回の	の	象基準 比準値 (円/i	描格	⑦ 内 訳	標準化補	街 交 玩 環	各 <u>甬</u> 竟	地域要因		街路 交通 環境	
準 地	愥 討	前年指定基	基準地の 値	西格 円/㎡	[100	[00	[100	[0					正	画 ⁵ 行ご その作	女		₹	行政の他	
(10) 対:	年らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	500円			③ 価 変		设的要因	*]で高齢(学は実感 [*]			
家基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である ^は 一代表標準	場合の検			地等と同-	-地	価格形成要因6	[地垣	丈要因]				大きな 需給が		はな	いが	、市街	財地に 関	雑接し	てお	らり、価材	各水
が前に	等 か	標準地番号	各			- 円∕㎡		図の	[個別	 的要 因	3] 個	要因(要因に変動はない。										

公示価格

②変動率 年間 -4.5% 半年間

円/mឺ

%

別記	様式	第6		Í	監定	評值	一書(令和	1 3	年:	地位	調	査)			令 豊岡 (県		7月7日 2 5	提出 宅地-1		
		基準地番	·号		提出	先	所属分	}科会名	3 業	者名	株式	会社	伊原銀	監定綜合		亚八 ()	10, 0		<u> </u>		
	-	豊岡(県)	(9-2	兵庫	県	兵庫	重第 7	氏	名	不動	産鑑定	定士	伊原	岳人				印		
鑑定	2評価	i額					193, 00	0,000	円 1	m³当	たりの	価格						9, 100 P	¶∕m³		
1	基本	的事項	I																		
(1)	価格	诗点		令和 3年	7月 1	目 (4) 鑑定評	価日		令	·和 3年	F 7月	5日	- 路	令和 3年 8線価又 (┦╱m [*]		
(2)	実地記	調査日	?	7和 3年 6	月 25	日 (5)価格の	種類		正常信	価格			線	倍率種			1.1 代	<u> </u>		
		評価の条件		としての銀	定評値	<u> </u>															
(1)		評価額の決定 f在及び地番)要旨 豊岡市神	羊台 3	5釆								②地積	9	1, 166	(9)#	令上の規	制等		
		「住居表示」		프네 마기기	Z [] 0	0 H								(m²)	(1, 100)				
基準地	3形	/状	④敷地	の利用の現	見況	⑤周辺 状況	2の土地の)利用の	6接面	面道路	の状況	贝	》供給 □理施 设状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			の (都) 工専 (60, 200)			
		台形 2:1	工場				英の工場等 当間のコ		南12m	市道、	三方趾	各才	k道	JR豊 7.2km	 面			/ /11 E/			
(2)	①範	 5 囲	東 6	20 m、西	710	0 m, [南 150) m、 i	上 30	300 m ②標		準的	準的使用 中		L場地	h h		1			
近隣		標準的画地の研	形状等	間口約	15	50.0 r	n、 奥í	行 約	150	.0 m	n. j	規模			m ² 程度、	形状	ほぼさ	11形			
地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない	1			街	1 2 m市	ī道		交通	J R 7. 2k	豊岡駅南	東方	法令	(都)	工専(60	, 200)		
-24			事項					路				施設	1. 2K	Ш		規制					
		地域要因の 好来予測	山間に作のと予治	・ 立置する内 則する。ま	内陸型の ミた、者	の工業[都市部。	団地であ とのアク [・]	り、特i セスにs	に大きな 劣り、地	変動!	要因も 弱含み	見られて推	れない 移する	ことからものと言	っ、今後 [®] 予測する。	も現状類	似の状	児で推移~	するも		
(3) 揖	3) 最有効使用の判定 中規模工場地			L場地								(4) 5	対象基	準地の	三方路				0. (
(5) 銷	監定評	 呼価の手法	取引事例比較法		比约	比準価格			9,100 円/㎡			1	固別的	要因	台形				0.0		
0	り適用	1	収益還	元法	収益	収益価格			/	F.											
			原価法		積算	積算価格			/	円.	∃ ∕m [*]										
			開発法		開多	開発法による価格			/	円.	∃∕m [*]										
(6) ਜੋ	市場σ)特性	同一需約	合圏は概れ 合圏内にお 本が少なく	らいてに	は、沿岸	岸部の工!	業地域。	とは対照	的に、	、利便	性の	劣る工	業地域を	と中心にナ	地価は弱	性を有る	する企業 [~] 推移してい	である。 ハる。		
	· 検証	「格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	ては自身を反映	場が未成熟 用目的の取 した比準値 也及び指定	ヌ引が5 5格の記	早心でる 兇得力に	あり、需! は高い。彳	要者はイ 従って、	価格水準 .比準価	を指 i格をJ	標に取 以って	引の	意思決 評価額	:定を行う を上記の	うことが- O通り決定	の適用を 一般的で 定した。	断念し あるこ 尚、規	た。市場に とから、ī 準とすべる	 こおい 市場性 き適切		
(8) 公示価格を	見価とい	① 二代表標標準地番号	標準地	標準地	_	诗 点 修 正	③標準補正	化值	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準規準価 (円/r	格内	準化	5路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境			
格 し を <i>†</i>	7.11	公示価格		円/㎡	[_	100	100	_] [100	[00				í	画地 庁政 D他		行政 その他			
(9) 指定基準	(9) ① 指記 指定の 基準検 前年:		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 比準価 (円/r	格内	標準化補定類		地域要因	街路 交通 環境			
华 位	· · ·	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100] [100	_] [100	[]	00				1	画地 庁政 の他		行政 その他			
(10) 全材が低料等が	手票集団各	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地7 点)である ¹	□新規格 格が共通地場合の検	! 9,30 点(代表:	00 円/標準地		③ 価格形成要因	変	般的要因]	ř 4	尚、コ 特に大	ロナネ :きな?	禍の地	価への景 因は見ら	参響は顕在 できます。 できまする。 できます。 できまする。 <td>生化して</td> <td>いない。</td> <td>氐迷してい を背景に、</td> <td></td>	生化して	いない。	氐迷してい を背景に、			
の前が	美	標準地番号公示価格			ı	- 円/㎡	要因の	[個]	別的要因	⊡] 1	固別的	要因(こ変動	はない。							

公示価格 ②変動率 年間

-2.2% 半年間

%