別記様式第６

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）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県）　－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	7,250,000 円	１㎡当たりの価格	37,000 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	30,000 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			倍
					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	豊岡市下陰字山田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）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ豊岡 2.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、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　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	特にない	街路	基準方位北　５ｍ市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅北西方 2.2km	法令規制　（都）１中専(60,150)
	⑤地域要因の将来予測	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、今後も現状の居住環境を維持するものと予測する。また、価格形成要因を考慮すると地価は弱含みで推移するものと思料する。						

(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　37,000 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及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。土地区画整理地区内の新規住宅地供給があるエリアや中心市街地の住宅地需給は安定的であるが、郊外や旧町の市街地及び集落内の住宅地需給は依然として厳しい状況が続いている。近隣地域及び周辺地域において需要の中心となる価格帯は、土地で７００万円～１，０００万円程度、新築の戸建で２，５００万円～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	当該基準地は画地規模が小さく、かつ、賃貸市場が未成熟で経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、収益還元法の適用を断念した。自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似性の高い取引事例を選択しているため、比準価格は信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、地価公示代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　豊岡　－1	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	地域要因
	公示価格　49,900 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [134.8]	[100] / 100	36,800		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	街路 +4.0 交通 +8.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　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	地域要因
	前年指定基準地の価格　39,800 円／㎡	[97.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [102.0]	[100] / 100	37,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 −2.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　38,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い一方で、住宅地需給において新型コロナの影響は実感できない。 ［地域要因］　やや郊外に位置する住宅地域であり、大きな地域要因の変動はないが、周辺において２～３区画程度の小規模な分譲開発が見られる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－２　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）　－2	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	8,710,000 円	１㎡当たりの価格	38,900 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	32,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	豊岡市妙楽寺字トンベ４９３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
	1:2	住宅 W２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ豊岡 1.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　30 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　10.0 m、奥行　約　22.0 m、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	ＪＲ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
	⑤地域要因の将来予測	農地を宅地に転用する動きが僅かながら見られる程度で、特に大きな変動要因は見受けられず、今後も概ね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　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　38,900 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、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、その殆どが小規模なものに留まり、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り、特に既成住宅地域の需要は弱い。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で８００～９００万円程度、新築戸建住宅で２，５００万円前後である。			
(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、経済合理的な賃貸事業が成り立たないため、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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、代表標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)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　豊岡　－1	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	地域要因
	公示価格　49,900 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [130.8]	[103.0] / 100	39,100		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	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　39,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。 ［地域要因］　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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－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㎡当たりの価格	44,400 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					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	豊岡市加広町３４番７ 「加広町５－２４」			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）２住居 （60,200） （その他）
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅を中心に倉庫、アパート等が混在する住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ豊岡 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　140ｍ、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　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	特にない	街路	基準方位北 ５ｍ市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅北東方 900m	法令規制　（都）２住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に位置する既存の住宅地域で、当地域に影響を与える地域要因は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は価格形成要因等を反映し、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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　44,400　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内の住宅地域である。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。駅に近く利便性は良いが、ＪＲ山陰本線軌道西側の比較的新しい区画整理済地区や新規の分譲地と比べて既存の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。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	標準的な画地規模が小さいことなどから市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上から、比準価格を採用し、地価公示代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　豊岡　－1	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	地域要因
	公示価格　49,900　円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [111.4]	[101.0] / 100	45,000		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	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　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	地域要因
	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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　45,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利と住宅ローン減税等による需要の下支え施策があるが、少子高齢化による地域経済の縮小、コロナ禍の長期化の影響も懸念される。 ［地域要因］　周辺の新規分譲地や比較的新しい区画整理済地区との比較において選好性は低下している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－４　宅地-1

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㎡当たりの価格	9,100 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	豊岡市下鶴井字谷１７６８番外			②地積（㎡）	453（　）	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
	1:1.5	住宅 Ｗ２	農家住宅を中心に作業所も見られる集落地域	東5m市道	水道 下水	ＪＲ豊岡 5.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　80ｍ、南　90ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	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	特記事項	特にない	街路	５ｍ市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅北方 5.2km	法令規制	（都）(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	農家集落地域で、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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　9,100 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	同一需給圏は豊岡市及びその隣接市町の農家集落地域である。主たる需要者は地縁者である。圏外からの転入者は殆どない。集落地域に存し、地縁的選好性が強く、取引は縁故・相続中心で需給は細っている。取引が少なく、規模も一様でないため需要の中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、農家住宅を中心とする地域であり、賃貸需要が見込めず、経済合理的な賃貸市場が成立していないため収益価格は求め得なかった。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、さらに付近標準地並び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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　－3	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		地域要因	
	公示価格　13,100 円／㎡	[98.9]/100	100/[100]	100/[142.1]	[100]/100	9,120		街路	0.0	街路	-2.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+45.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　豊岡（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　8,800 円／㎡	[96.6]/100	100/[100]	100/[93.7]	[100]/100	9,070		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	-9.0
								環境	0.0	環境	+4.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　9,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少や少子高齢化を背景に、城崎地区の一部を除いて不動産市場は全般的に低調である。コロナ禍の実感的な影響はない。 ［地域要因］　地域要因に格別の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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　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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					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	豊岡市瀬戸字新町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)
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅等が建ち並ぶ漁港近くの住宅地域	北東5.5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ城崎温泉 3.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　規模　350 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	「港」地区中心部近くに位置する住宅地域	街路	基準方位北　５．５ｍ市道	交通施設	ＪＲ城崎温泉駅北東 3.9km	法令規制　(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ既存の漁村集落として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　25,000 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を中心にその周辺市町も含む住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は一般住宅等が建ち並ぶ漁港近くの住宅地域で、水産業の低迷及び漁業者の減少等の影響から、需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、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	一般住宅等を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未熟で賃貸事業が成り立たないため収益価格の試算は断念した。取引も自己居住目的のものが大半である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　－5	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	地域要因
	公示価格　41,600 円／㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [163.7]	[100] / 100	25,000		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	街路 -7.0 交通 +10.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　新温泉（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	地域要因
	前年指定基準地の価格　25,200 円／㎡	[94.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [92.8]	[100] / 100	25,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 交通 -8.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-5.7％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　豊岡市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は新型コロナの影響で依然不透明な状況にあり、不動産取引市場はやや低調である。 ［地域要因］　一般住宅等が建ち並ぶ既存の漁村集落として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－６　宅地-1

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）　－6	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	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	46,700 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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湯の元６２０番１外			②地積（㎡）	237（　　）	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）土砂災害警戒区域（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	ＪＲ城崎温泉 1.4km	
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			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　12.0 ｍ、　規模　240 ㎡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	ＪＲ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） 土砂災害警戒区域				
	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	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　46,700 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	同一需給圏は豊岡市及びその隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は地縁者である。圏外からの転入者は少ない。温泉街背後に存し、旅館従事者の居住地としての色合いが強く、関連事業者の温泉街への参入意欲の高まりに伴って、潜在的な需給が認められる。取引が少なく需要の中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の土地の利用の状況から、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため収益価格を求め得なかった。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、さらに付近標準地並び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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊岡　－5	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	地域要因
	公示価格 41,600 円／㎡	[98.4]/100	100 [100]	100 [89.1]	[102.0]/100	46,900		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	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 39,800 円／㎡	[97.7]/100	100 [103.0]	100 [82.9]	[102.0]/100	46,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 -4.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 47,200円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口減少や少子高齢化を背景に、城崎地区の一部を除いて不動産市場は全般的に低調である。コロナ禍の実感的な影響はない。
	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／㎡		［地域要因］ 温泉街の潜在需要に牽引されて回復傾向が見られる。
	②変動率　年間 -1.1％　半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　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）　－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㎡当たりの価格	33,000 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					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	豊岡市日高町国分寺字谷ケ本１２２番４			②地積（㎡）	248（　）	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）
	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	ＪＲ江原 620m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			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 ５ｍ市道	交通施設	ＪＲ江原駅北方 620m	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ山陰本線軌道の西側に位置する区画整然とした住宅地域で、周辺では農地転用による小規模分譲地が見られるなど、徐々にではあるが利便性の良い住宅地域として成熟して行くものと予測する。						

(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　33,000　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	同一需給圏は概ね豊岡市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。駅周辺では民間開発業者のミニ開発による宅地供給が見られるがやや供給過剰気味で又、ＪＲ山陰本線軌道より東側の旧市街地の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。地域における需要の中心価格帯は土地で７００～９００万円程度、新築の戸建住宅で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	周辺にはアパート等の収益物件が散見されるが、当地域は戸建住宅地域として成熟しており、又、地域における標準的な画地規模が小さいこと等から市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であり収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示代表標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 豊岡　－8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（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 +1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 25,800 円／㎡	[97.6]/100	100/[100]	100/[77.0]	[100]/100	32,700				
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,800 円／㎡	[97.7]/100	100/[103.0]	100/[114.4]	[100]/100	33,000				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　34,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 低金利と住宅ローン減税等による需要の下支え施策があるが、少子高齢化による地域経済の縮小、コロナ禍の長期化の影響も懸念される。
	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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 地域要因の変動は特に無いが、一般的要因を背景に地価は下落傾向にある。
	②変動率　年間　-2.9％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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㎡当たりの価格	8,500 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					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	豊岡市出石町大谷字河原４１０番外			②地積（㎡）	483（　）	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
	不整形 1:1.5	住宅 W２	中規模農家住宅を中心とする住宅地域	東4.5m市道、北側道	水道 下水	ＪＲ江原 7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　160 m、西　100 m、南　100 m、北　70 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　25.0 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	４．５m市道	交通施設	ＪＲ江原駅北東方 7km	法令規制 （都）（60,200）土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	市中心部からやや遠い在来集落地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特にないが、少子高齢化、過疎化等による地域経済の衰退の影響もあり地価は継続して下落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	不整形 0.0 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	8,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね豊岡市及び隣接市町の在来集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し圏外からの転入者は極めて少ない。少子高齢化や若年層を中心とした市外への人口流出により過疎化が進行し地域経済は継続して縮小しており不動産需要は弱い。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、遠方在住の相続人による極端な売り急ぎ供給、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことなどから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	在来集落地域であり、貸家需要が無く経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　－3	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 +9.0、環境 +40.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 13,100 円／㎡	[98.9]／100	100／[100]	100／[151.1]	[100]／100	8,570			
(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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナ禍の地価への影響は顕在化していないが、高齢化、人口及び世帯数の減少により過疎化が進行し、地域経済は衰退している。 ［地域要因］　在来集落地域では、需要者はごく限られた地元地縁者が大半であることから、宅地需要は少なく地価は下落基調で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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）土砂災害警戒区域
	1:3	住宅 ＬＳ２	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域	南西5.5m市道	水道 下水	ＪＲ上川口 15km	

(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	５．５m市道	交通施設	ＪＲ上川口駅北西方 15km	法令規制 （都）（60,200）土砂災害警戒区域
	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	ない
(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	同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。人口減少等を背景に住宅地需要が弱含みの状況下において、特に集落地域では世帯分離等による需要も減少し、外部からの転入も見込み難く、需要は低調である。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縁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	賃貸需要が見込めず、経済合理的な賃貸市場が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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　－9	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +10.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,450 円／㎡	[98.7]/100	100/[103.0]	100/[139.1]	[100]/100	6,510				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　豊岡（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,800 円／㎡	[96.6]/100	100/[100]	100/[131.1]	[100]/100	6,480				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　6,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。 ［地域要因］　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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-1

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㎡当たりの価格	25,500 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					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	豊岡市日高町西芝字渡リ田２４８番５			②地積（㎡）	198（　）	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）(70,200)
	1.2:1	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	南6m市道、西側道	水道 下水	ＪＲ国府 550m	
(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　180　㎡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　６ｍ市道	交通施設	ＪＲ国府駅南東 550m　法令規制　（都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等を中心に農地も残る住宅地域であるがやや変化に乏しく、将来も当面は現状が持続するものと予測した。今後の地価は、下落気味で推移するものと思われる。					

(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 +3.0 角地 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　25,500 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	同一需給圏は豊岡市を中心にその周辺市町も含む住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅等を中心に農地も残る住宅地域で、周辺地域において分譲地開発が散見されるもののやや不活発であるため、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地で４００～８００万円程度、新築の建売で２，０００～２，５００万円程度のものが多い。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未熟で画地規模等からも賃貸住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。取引も自己居住目的のものが大半である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	標準地番号　豊岡　－8							街路 0.0	街路 -3.0
	公示価格　25,800 円／㎡	[97.6]/100	100/[100]	100/[103.5]	[105.1]/100	25,600		交通 0.0	交通 +10.0
								環境 0.0	環境 -3.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	豊岡（県）　－ 2							街路 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格　39,800 円／㎡	[97.7]/100	100/[103.0]	100/[155.4]	[105.1]/100	25,500		交通 0.0	交通 +11.0
								環境 0.0	環境 +40.0
								画地 +3.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　豊岡市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は新型コロナの影響で依然不透明な状況にあり、不動産取引市場はやや低調である。 ［地域要因］　一般住宅等を中心に農地も残る住宅地域として、地域要因に特段の変動はないものの、地価は下落気味である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 11　宅地-1

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　印

鑑定評価額	2,160,000 円	１㎡当たりの価格	5,600 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					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	豊岡市竹野町森本字神原９６６番１			②地積（㎡）	385（　）	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）
	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	ＪＲ竹野 9.1km	
(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：ＪＲ竹野駅南 9.1km	法令規制：（都）（60,200）		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地から離れた農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。					

(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	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　5,600　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を中心にその周辺市町も含む在来集落地域を主とする住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域で、中心市街地から離れておりまた人口規模も小さいため、需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、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	農家住宅を中心とした住宅地域で、賃貸需要が見込めず賃貸市場が成立していないため収益価格の試算は断念した。取引も自己居住目的のものが大半である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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 豊岡（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 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 +7.0、環境 +42.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,800　円／㎡	[96.6]／100	100／[100]	100／[151.9]	[100]／100	5,600		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　豊岡市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は新型コロナの影響で依然不透明な状況にあり、不動産取引市場はやや低調である。 ［地域要因］　農家住宅が建ち並ぶ農村集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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）　5－1	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　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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					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）
	1:3	店舗兼倉庫 Ｓ３	低層の店舗と住宅が混在する既成商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ豊岡 550m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	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	歓楽街的性格を有する既成商業地域	街路	９ｍ市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅東方 550m	法令規制 (都)商業(80,500)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は無いため、今後も一定の繁華性を維持するものと予測する。また、地域経済や人口動態等を反映し、地価はやや弱含みで推移するものと思料する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　61,700 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。外部からの引き合いがある沿道サービス施設用地や城崎温泉街といった一部地域を除けば、商圏人口の減少等により圏内の商業地及び商住混在地への需給は弱含みである。また、圏内の取引件数自体が少なく、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	既成商業地であり、収益目的での取引はほぼ皆無であり、合理的な賃貸市場が成立していないため収益還元法の適用は断念した。自己使用目的の取引が支配的であり、実際の取引事例から求めた比準価格は市場性を反映しており、十分な信頼性があるものと判断する。よって、地価公示代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　豊岡　5－1	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	地域要因
	公示価格　68,000 円／㎡	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [109.1]	[100] / 100	61,600		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	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　豊岡（県）　5－ 4	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　42,400 円／㎡	[93.9] / 100	100 / [100]	100 / [65.0]	[100] / 100	61,300		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	街路 -1.0 交通 -5.0 環境 -28.0 行政 -4.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　63,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。直近１年の土地取引件数は減少傾向である。 ［地域要因］　比較的繁華性がある商業地域であり、飲食店を中心に新型コロナの影響が懸念されるが、現時点において店舗閉鎖等は限定的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県）　5－2	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	32,700,000 円	１㎡当たりの価格	91,000 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	69,000 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			倍
					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	ＪＲ城崎温泉 210m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			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　12.0 ｍ、奥行　約　30.0 ｍ、規模　360 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：５ｍ市道	交通施設：ＪＲ城崎温泉駅北西方 210m	法令規制：(都)商業(80,300) 国立公（普通）		
	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。					

(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 −1.0 角地 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 91,000 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。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊岡　5－6	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 +5.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 −9.0、環境 −17.0、行政 −2.0、その他 0.0
	公示価格 70,000 円／㎡	[97.6]/100	100/[105.0]	100/[74.8]	[104.0]/100	90,500			
(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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 91,000 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 □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 ％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。また、城崎温泉街内の不動産取引件数は少ない。 ［地域要因］ 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。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　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　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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.0 倍
					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	豊岡市但東町出合字八反ケ坪８１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）
	不整形 1:2	店舗 Ｓ２	国道沿いに店舗等が立地し、空地も残る路線商業地域	南東11.5m国道	水道 下水	ＪＲ豊岡 21km	

(2)近隣地域	①範囲	東　90 m、西　100 m、南　170 m、北　120 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　20.0 m、奥行　約　30.0 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１．５m国道	交通施設	ＪＲ豊岡駅南東方 21km	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部に位置するものの、旧町の中心的機能は薄れ、地域経済の低迷や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　18,800 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	同一需給圏は概ね但馬全域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、背後人口の減少や消費行動範囲の変化による地域内消費の縮小等を背景に商業地需要は弱含みであり、定期借地権の普及等とも相俟って売買案件は減少している。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、合理的な賃貸市場が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、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、標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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　5－4	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	地域要因
	公示価格　30,500 円／㎡	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [159.1]	[100] / 100	18,800		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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-5.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。 ［地域要因］　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、商業地需要は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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 － 4　　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）　5－4	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	9,510,000 円	１㎡当たりの価格	39,800 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	33,000 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			倍
					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	豊岡市日高町日置字矢組２３番１４外			②地積（㎡）	239（　　）	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）近商（80,300） （その他）
	1:2	店舗兼住宅 Ｓ３	中小規模の小売店舗が立地する駅に近い商業地域	南東7.5m市道	水道 下水	ＪＲ江原 180m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ			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　23.0　ｍ、　規模　230　㎡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	ＪＲ江原駅北東方 180m	法令規制　（都）近商(80,300)
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い既存の商業地域であるが、人口減少等による地域経済の低迷の影響を受けて、中心市街地では閉鎖店舗や空き家が増えつつあり、地価は引き続き下落基調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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　39,800 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その周辺市の商業地域及び商住混在地域。需要者は地元に地縁を有する個人又は法人である。ＪＲ山陰本線軌道より西側のロードサイド店舗への顧客流出や、経営者の高齢化、後継者不足等の影響を受けて閉鎖店舗も増えつつあり店舗から住宅への用途変更も見られる等、商業地としての機能は低下している。需要の中心価格帯は取引事情を内包する隣接地の買い増し、親族間での取引も多いことから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	取引にあたっては投資目的よりも自己使用目的のものが中心で、衰退傾向にある商業地にあっては投資採算性の観点から新規需要は見込めず、賃貸市場の成熟の程度は低いことから収益価格は試算できなかった。よって、現実の取引市場を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　豊岡　5－5	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 -0.1、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +6.0、交通 -1.0、環境 +20.0、行政 -2.0、その他 0.0
	公示価格　51,100 円／㎡	[97.5] / 100	100 / [99.9]	100 / [123.4]	[100] / 100	40,400		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　42,400 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-6.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　9－1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県）　9－1	兵庫県	兵庫第７	氏名	不動産鑑定士　吉田　勉　印

鑑定評価額	45,800,000 円	１㎡当たりの価格	23,500 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	19,000 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			倍
					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)
	1:1.5	倉庫	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	ＪＲ豊岡 1.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			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	市街地内に位置する中小工業地域	街路	６．５ｍ市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅南東方 1.9km	法令規制　(都)準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街地に隣接し、中小工業地域として成熟しているため、今後も現状を維持して推移するものと予測する。また、人口動態や地域産業の低迷等により地価は下落傾向で推移するものと思料する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,500 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	同一需給圏は豊岡市内を含む但馬全域の工業地域及び工住混在地域である。需要者は地縁性を有する地元企業が中心であり、圏外からの事業参入者は少ない。同一需給圏内においては、他圏域と比較して立地的に物流倉庫の需要が少ないため、工業地需要は全般的に弱含みが継続している。取引価格帯は利用形態や業種により様々であり、圏域内の工業地自体の取引件数も少ないため、需要の中心となる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	自己使用の工場、倉庫及び関連施設を主とする工業地域内に存し、経済合理的な賃貸事業を想定することが困難であるため、収益価格の試算は断念した。比準価格は、圏域内の工業地域及び工住混在地域にかかる類似性を有する取引事例を採用して算定した実証的な価格であり、信頼性が高いものと判断する。よって、自用目的の取引を主とする市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　24,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-4.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い一方で、工業地需給において新型コロナの影響は実感できない。 ［地域要因］　地域要因に大きな変動はないが、市街地に隣接しており、価格水準が高く、需給が弱い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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 － 2　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）　9－2	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	193,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,100 円／㎡

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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	豊岡市神美台３５番			②地積（㎡）	21,166（　）	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）工専（60,200） （その他）
	台形 2:1	工場	中規模の工場等が建ち並ぶ山間の工業団地	南12m市道、三方路	水道	ＪＲ豊岡 7.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　620 m、西　710 m、南　150 m、北　300 m			②標準的使用	中規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　150.0 m、奥行　約　150.0 m、規模　20,000 ㎡程度、形状　ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２m市道	交通施設	ＪＲ豊岡駅南東方 7.2km	法令規制　（都）工専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	山間に位置する内陸型の工業団地であり、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、都市部とのアクセスに劣り、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	中規模工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　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　9,100 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	同一需給圏は概ね兵庫県内陸部の工業地域であり、主な需要者は地元企業の他、同一需給圏内に地縁性を有する企業である。同一需給圏内においては、沿岸部の工業地域とは対照的に、利便性の劣る工業地域を中心に地価は弱含みで推移している。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	賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業を想定することが困難であるため、収益還元法の適用を断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。尚、規準とすべき適切な標準地及び指定基準地が存しないため、標準地及び指定基準地との検討は断念した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　9,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少等慢性的な社会問題を抱え、地方経済は低迷している。尚、コロナ禍の地価への影響は顕在化していない。 ［地域要因］　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、工業地需要は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。