

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 伊原鑑定総合事務所. Row 1: 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 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) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed price comparison and market analysis.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 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, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
豊岡（県） - 4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	4,080,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	豊岡市下鶴井字谷1768番外				②地積 (㎡)	453	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	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	J R 豊岡 5.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 90 m、北 150 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 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	5 m市道	交通施設	J R 豊岡駅北 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	9,000 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・相統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) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	豊岡 - 3				8,980	標準化補正	交通	0.0	環境	+44.0	
	公示価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [141.1]	[100] / 100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
		12,800 円/㎡					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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	豊岡（県） - 8					8,980	標準化補正	交通	0.0	環境	-9.0	
	前年指定基準地の価格	[97.1] / 100	100 / [100]	100 / [91.9]	[100] / 100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	8,500 円/㎡						その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前	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] 人口減少や少子高齢化等により地域経済は低迷しており、不動産需要は減退傾向が続いている。							
	前年標準価格 9,100 円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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。							
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 豊岡（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
豊岡（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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外				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60, 200) 国立公 (普通) (その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)							
	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	J R 城崎温泉 1.4km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 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 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 標準方位北 4 m市道							
	④地域的要因の将来予測	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	46,500 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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	豊岡 - 5	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [88.1]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,200	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 +2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	豊岡（県） - 2	② 時点修正	[98.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [81.9]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	46,200	⑦ 内訳	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 +4.0 交通 -4.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	46,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、持ち直しの動きが見られる。個人消費は持ち直しており、消費者物価はこのところ上昇している。								
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-			[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	-0.4 %	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	8,080,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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12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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、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	J R 江原駅北方 620m	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	J R 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	低層住宅地					(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		32,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		5,020 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。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。J R 軌道敷西側は宅地化の余地を残し新規の住宅地供給があり、需給ともに低位ながら安定的にある。土地で800万円前後、土地・建物のセット販売で2500万円前後が取引の中心価格帯となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も散見されるが、収益性による価格への影響は極めて低いため、収益価格は参考程度に留める。当該地域は自用の住宅取引を中心とする地域であり、同一需給圏内の取引市場の実態を反映した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、代表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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号 豊岡 - 8	[97.7] 100	100 [100]	100 [74.0]	[100] 100	32,500		街路	0.0	交通	+1.0	環境	-26.0	
(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	+2.0	
	豊岡（県） - 2	[98.2] 100	100 [103.0]	100 [112.4]	[100] 100	33,000		街路	0.0	交通	+2.0	環境	+8.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 地方では高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 33,000 円/㎡		[地域要因] 比較的新しい住宅地域であり、特段の変動要因はない。										
	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	前年標準価格 38,900 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	② 変動率	年間	-1.2%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,250 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
豊岡（県） - 9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	1,400,000 円	1㎡当たりの価格	6,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	豊岡市但東町久畑字町1013番				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(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 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	6,400 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	標準地番号	豊岡 - 9	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [138.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,390	⑦ 内訳	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 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	豊岡（県） - 8	② 時点修正	[97.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [129.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,400	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続	□ 新規	前年標準価格	6,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的な要因] 人口減少等により地域経済は低迷しており、利便性の良い一部の地域を除き地価は弱含みで推移している。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□ 代表標準地	□ 標準地	標準地番号	-			公示価格	円/㎡		[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。						
② 変動率		年間	-1.5 %	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 豊岡（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 豊岡（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年6月16日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 令和4年1月, 路線価又は倍率, 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 豊岡 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社しらすぎ鑑定所. Values include 豊岡（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉.

Table with 4 columns: 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

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, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 91,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 豊岡（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） 5-4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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)								
(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 10.0m、奥行 約 23.0m、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	軌道敷を挟んで東西方向の道路接続状態が劣り、客足の流れは少ない。旧来型の商業地域で、高齢化や人口減少等による地域経済の低迷から、閉鎖店舗や空き家が増えつつあり、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	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	37,500 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その周辺市の商業地域及び商住混在地域。需要者は地元で地縁を有する個人又は中小法人である。JR軌道敷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、取引自体が少ないことや取引事情を内包する取引が多いことから見出し難い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成商業地域であり、収益性によって価格が形成される地域ではなく、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、付近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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	豊岡 5-5	②時点修正	[97.5] / 100	③標準化補正	100 / [99.9]	④地域要因の比較	100 / [125.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,700	⑦内訳	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 +22.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	48,500 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		39,800 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 但馬地域では高速道路の延伸など公共投資は続くものの、経営者の高齢化や後継者不足などで、商業地の土地需要は低調に推移している。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[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、衰退傾向にある。					
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-5.8%	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

鑑定評価額	44,200,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)					
(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 35.0m、奥行 約 55.0m、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、圏内における工業地需要の低迷等により地価は下落傾向で推移するものと料する。											
(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	22,700 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、圏外からの事業参加者はかなり少ない。同一需給圏内においては、県内の他圏域と比較して立地的に物流倉庫用地や工場用地の需要が少ないため、工業地需要は弱含みが継続している。取引価格水準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、自用利用が大半で類似性のある賃貸事例は見出せず、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格の試算は断念した。比準価格は、同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用して試算した価格であり、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) 規格外価格とした	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	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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、但馬地域における工業地の不動産取引件数は少ない。									
	前年標準価格 23,500 円/㎡			[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、価格水準が高いこともあり、需給が特に弱い。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-											
公示価格 円/㎡													
②変動率	年間	-3.4%	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） 9-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	
鑑定評価額	190,000,000 円		1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	豊岡市神美台35番				②地積 (㎡)	21,166	⑨法令上の規制等	(都) 工専 (60,200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	1.2 m市道	交通施設	J R豊岡駅南東方 7.2 km	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	9,000 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、都市部とのアクセスや交通インフラ施設の整備状況に劣り、また、製品販売市場や原材料仕入市場との位置関係や労働力確保の難易等にも劣り、沿岸部の工業地域とは対照的に、需要は限定的である。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	自用利用が大半で類似性のある賃貸事例は見出せず、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、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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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。										
	前年標準価格 9,100 円/㎡			[地域要因] 特に大きな変動要因は見られない。工業地としての立地に劣り、一般的要因等とも相俟って、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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%									