

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 豊岡（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,100 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, (7) [平成 31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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price breakdowns and (10) showing year-over-year price changes.

|           |     |         |     |                |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社 伊原鑑定総合事務所 |
| 豊岡（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第7分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 伊原 岳人 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,120,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                        |            |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月]<br>路線価又は倍率 | 33,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 18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  | 豊岡市妙楽寺字トンベ493番   |                       |                  |  | ②地積 (㎡)           | 224                | ⑨法令上の規制等  | (都) 1住居 (60,200)<br><br>(その他)<br>土砂災害警戒区域                   |
|                             | ③形状  | ④敷地の利用の現況  | ⑤周辺の土地の利用の状況          | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給処理施設状況  | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |                    |   |   |
|                             | 1:2  | 住宅 W2  | 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<br>ガス<br>下水   | J R豊岡<br>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、6 m市道  | 交通施設              | J R豊岡駅<br>南方 1.7km | 法令規制  | (都) 1住居 (60,200)<br>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   | 40,700 円/㎡            |                  |  |                   |                    |   |   |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | / 円/㎡                 |                  |  |                   |                    |   |   |
|                             | 原価法  | 積算価格   | / 円/㎡                 |                  |  |                   |                    |   |   |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   | / 円/㎡                 |                  |  |                   |                    |   |   |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給も見られるが、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、一部の地域を除き住宅地需要は弱含みである。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で800～900万円程度、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あり、また、画地条件等から経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。                        |  |                       |                  |  |                   |                    |   |   |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 +2.0<br>交通 +6.0<br>環境 +18.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号<br>豊岡 - 1  | [ 98.5 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ]        | 100<br>[ 127.6 ] | [ 103.0 ]<br>100   | 40,900            |                    |   |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | -  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 41,600 円/㎡   |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の     |                  | [一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 |                   |                    |   |   |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   |  |                       |                  | [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。            |                   |                    |   |   |
|                             | ②変動率 年間 -2.2 % 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） - 3 | 兵庫県 | 兵庫第7分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 一色かつみ 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,820,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 46,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |             |            |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 38,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 10日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率     | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         |             |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                  |   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|-----------------------------|--|--|------------------|---|-----------------|-------------------|---------|---------------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|------|------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等  | 豊岡市加広町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)<br>(その他) |               |           |             |               |      |                  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 0 m、西 20 m、南 140 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 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        | J R豊岡駅北東 900m | 法令規制 | (都) 2住居 (60,200) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 市内中心部の既成住宅地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状の混在状況を維持し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   |                  | 46,200 円/㎡  |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   |                  | / 円/㎡   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|                             | 原価法  | 積算価格   |                  | / 円/㎡   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   |                  | / 円/㎡   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は豊岡市及びその近接市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。但馬地域にあつては比較的利便性の良い既成住宅地域で、需給ともに低位安定的に推移している。価格帯は、土地で800万円前後～900万円前後、中古不動産で1500万円を超えるものは少ないと思われる。    |  |                  |   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、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求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、類似不動産の市場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、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                    | 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 41,600 円/㎡  | [ 97.8 ] / 100   | 100 / [ 103.0 ]  | 100 / [ 86.2 ]  | [ 101.0 ] / 100 | 46,300            |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
| (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<br>■継続 □新規   |  | ③変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 市内中心部は住宅取引も比較的多いが、郊外の村落等では世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。 |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|                             | 前年標準価格 47,400 円/㎡  |  |                  | [地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。                         |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>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 -2.5 %  | 半年間 %            |   |                 |                   |         |                           |               |           |             |               |      |                  |

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社ミエコーカンテイ   |
| 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 | 4,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                     |       |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 1日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 27日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 倍率種別                | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         |                     |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |  |                |                  |                  |  |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |
|-----------------------------|---|---|--|----------------|------------------|------------------|--|------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------|-------|-----|-------|---|------|--|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等   | 豊岡市下鶴井字谷 1 7 6 8 番外   |  |                |                  | ②地積 (㎡)          | 453  | ⑨法令上の規制等               | (都) (60, 200)<br>(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 5m市道        | 交通施設             | J R 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  | 在来の集落地域で、古くからの住宅が建ち並んでおり、特段の変動要因もないことから、当面現状維持で推移するものと予測する。 |  |                |                  |                  |  |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地   |   |  |                | (4) 対象基準地の個別的要因  | ない               |  |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 9,500 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農家集落地域である。主たる需要者は住替えや世帯分離による地縁者で、圏外からの転入者は少ない。地縁的選好性が強く、取引は縁故関係や相続が中心で需給動向は低調である。取引価格、規模等も様でないため、需要の中心価格帯の把握が困難である。         |   |  |                |                  |                  |  |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市内の農家集落地域は賃貸市場が未成熟なため、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、さらに指定基準地並び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 - 3  | ②時点修正  | [ 98.6 ] / 100 | ③標準化補正           | 100 / [ 100 ]    | ④地域要因の比較   | 100 / [ 142.1 ]        | ⑤個別的要因の比較                       | [ 100 ] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 9,510 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0<br>交通 0.0<br>環境 +45.0<br>行政 0.0<br>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  | [ 96.8 ] / 100 | ③標準化補正           | 100 / [ 100 ]    | ④地域要因の比較   | 100 / [ 95.5 ]         | ⑤個別的要因の比較                       | [ 100 ] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 9,530 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0<br>交通 -9.0<br>環境 +6.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1対象基準地の検討<br><input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                | ③変動状況<br>価格形成要因の |                  | [一般的要因] 豊岡市は、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。<br>[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |
|                             | ②変動率  | 年間 %  | 半年間 %  |                |                  |                  |  |                        |                                 |               |                   |       |     |       |   |      |  |  |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊野不動産鑑定. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 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) 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) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社ミエコーカンテイ   |
| 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 | 11,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 48,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                     |       |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 1日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 27日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 倍率種別                | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         |                     |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                         |                |                   |                 |                          |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|-----------------------------|---|--|-------------------------|----------------|-------------------|-----------------|--------------------------|----------------|---|-----------------|-------------------|--------|-----|-------|--|------|--|--|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等   | 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)                              |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|                             | 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) 土砂災害警戒区域 (60, 160) |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|                             | 1.5:1   | 住宅 L S 2                                     | 一般住宅のほか一団の市営住宅が立地する住宅地域 | 南東4m市道         | 水道 ガス 下水          | J R 城崎温泉 1.4km  |                          |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 70 m、西 20 m、南 30 m、北 60 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             | 基準方位北 4 m市道       | 交通施設            | J R 城崎温泉駅 北西方 1.4km      | 法令規制           | (都) 1住居 (60, 160) 国立公 (普通) 土砂災害警戒区域                     |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 温泉街背後の住宅地域で、特段の変動要因も見られず、概ね現状維持で推移するものと予測する。 |                         |                |                   |                 |                          |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                         |                |                   | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0                  |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 48,700 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既成住宅地域である。需要者は住替えや世帯分離による地縁者で、圏外からの転入者は少ない。温泉街背後にあり、温泉街従事者の住居地としての色彩が強く、需給共に低位安定的で、取引件数が少なく、需要の中心価格帯の把握が困難である。                                      |  |                         |                |                   |                 |                          |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は古くからの戸建住宅地域で自用目的の取引を中心としており、賃貸市場は未成熟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、さらに指定基準地並び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                                       | ②時点修正                   | [ 98.6 ] / 100 | ③標準化補正            | 100 / [ 100 ]   | ④地域要因の比較                 | 100 / [ 91.1 ] | ⑤個別的要因の比較   | [ 102.0 ] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 48,800 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 -4.0<br>交通 +2.0<br>環境 -7.0<br>行政 0.0<br>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                   | [ 97.8 ] / 100 | ③標準化補正            | 100 / [ 103.0 ] | ④地域要因の比較                 | 100 / [ 82.7 ] | ⑤個別的要因の比較   | [ 102.0 ] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 48,700 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0<br>交通 -4.0<br>環境 -18.0<br>行政 +1.0<br>その他 0.0 |  |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1対象基準地の検討   |  | ■継続 □新規                 |                | 前年標準価格 50,800 円/㎡ |                 | ③変動状況                    |                | [一般的要因] 豊岡市は、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。 |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|                             | 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] 地域要因に格別の変動はない。                                   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |
|                             | 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   | -4.1 %                  | 半年間            | %                 |                 |                          |                |   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |  |  |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 豊岡（県） -8 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 一色かつみ 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective 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), (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 | 株式会社 伊原鑑定総合事務所 |
| 豊岡（県） - 9 | 兵庫県 | 兵庫第7分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 伊原 岳人 印 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,490,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,850 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 18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   | 豊岡市但東町久畑字町1013番  |                         |                  |  | ②地積 (㎡)            | 218               | ⑨法令上の規制等 | (都) (60,200)<br>(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    |                   |          |   |      |  |
|                             | 1:3   | 住宅 L S 2   | 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  | J R 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               | J R 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   | 6,850 円/㎡               |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡                   |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡                   |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡                   |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は概ね豊岡市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は弱含みであり、特に集落地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される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 | 市中心部から遠く離れた集落地域であり、収益目的での取引は皆無であるため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、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) 規準とした価格                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地  | ② 時点修正   | ③ 標準化補正                 | ④ 地域要因の比較        | ⑤ 個別的要因の比較   | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳              | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0<br>交通 +16.0<br>環境 +75.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号   | 豊岡 - 3   | [ 98.5 ]<br>100         | 100<br>[ 100 ]   | 100<br>[ 196.9 ]   | [ 100 ]<br>100     | 6,850             |          |   |      |  |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0<br>交通 +7.0<br>環境 +27.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |
|                             | 豊岡（県） - 8   | [ 96.8 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ]          | 100<br>[ 133.2 ] | [ 100 ]<br>100   | 6,830              |                   |          |   |      |  |
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |  | ③ 変動状況                  |                  | [一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 前年標準価格 7,000 円/㎡  |  | [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。                   |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  |  | [個別的要因]                 |                  | 個別的要因に変動はない。   |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 標準地番号   | -  |                         |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | 公示価格  | 円/㎡  |                         |                  |  |                    |                   |          |   |      |  |
|                             | ②変動率  | 年間 -2.1 %  | 半年間                     | %                |  |                    |                   |          |   |      |  |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 豊岡 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,500 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, (7) 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, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊野不動産鑑定. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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) 規格外価格, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 豊岡 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,500 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, (7) 倍率.

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) 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 豊岡（県） -13 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 吉田 勉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,050 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (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 元年地価調査）

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. Includes address 豊岡（県） 5-1 兵庫県 兵庫第7分科会 and agent 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 (52,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop site), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (8) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified site review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 豊岡 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 67,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (豊岡市城崎町湯島字松崎 1 6 1 番外), area (359 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 豊岡 (県) 5-3, 兵庫県 兵庫第7分科会, 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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 data on land area (432 m²), location (豊岡市但東町出合字八反ケ坪8 1番1), and price analysis.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-4, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,100 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 円/㎡, 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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 豊岡（県） 9-1 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人 印

鑑定評価額 50,800,000 円 1㎡当たりの価格 26,100 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 22,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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. Includes details on location, area, and market conditions.

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

|           |     |         |     |                |       |   |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|-------|---|
| 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分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士         | 伊原 岳人 | 印 |

|       |               |          |           |
|-------|---------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 201,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,500 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |             |       |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 2日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 18日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率     | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         |             |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |                   |           |  |                   |        |                          |               |         |             |                  |      |                 |
|-----------------------------|--|---|-------------------|-----------|--|-------------------|--------|--------------------------|---------------|---------|-------------|------------------|------|-----------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等  | 豊岡市神美台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)<br>(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 7.2km | 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<br>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  | 9,500 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、利便性に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 | 収益目的での取引はほぼ皆無であり、合理的な賃貸市場も成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、市場性を反映した比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。                   |   |                   |           |  |                   |        |                          |               |         |             |                  |      |                 |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 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対象基準地の標準価格 (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<br><input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規  |   | ③ 変動状況<br>価格形成要因の |           | [一般的要因] 地方経済は長期に亘る低迷から依然回復しておらず、全般的に企業の設備投資は消極的である。                  |                   |        |                          |               |         |             |                  |      |                 |
|                             | 前年標準価格 円/㎡   |   |                   |           | [地域要因] 一般的要因等を背景に、工業地需要は弱含みである。尚、令和2年度に日高豊岡南道路が開通予定であり、利便性の向上が期待される。 |                   |        |                          |               |         |             |                  |      |                 |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>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 %  | 半年間 %             |           |  |                   |        |                          |               |         |             |                  |      |                 |