

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） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	豊岡市下陰字山田440番43				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	(都) 1中専 (60,150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	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	J R 豊岡 2.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 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	昭和期に開発された住宅地域で、成熟しており、特に大きな変動要因もないため、今後も現状の居住性を維持するものと予測する。周辺の取引価格動向から勘案すると今後の地価は下落基調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	35,000 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。中心市街地内の新規供給があるエリアの住宅地需給は安定的であるが、郊外の開発時期が古い住宅団地や旧町の市街地及び集落内の既成住宅地の需給は弱含みである。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600万円～1,000万円程度、新築の戸建てで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、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。価格形成要因から勘案すると当該基準地が属する地域は快適性を指標とする自己使用目的の取引が支配的であり、類似地域においても多数の信頼性を有する取引事例が得られた。よって、地価公示代表標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	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 +4.0 交通 -2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	豊岡 - 1	[100] 100	100 [100]	100 [142.7]	[100] 100	35,000				
	公示価格	50,000 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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
	-		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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は県平均と比較して高い。立地による需要の二極化が進んでいる。 [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。なお、周辺の不動産取引価格は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	35,400 円/㎡									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,500 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6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) 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6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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 豊岡（県）, 兵庫, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 35,000 円/㎡, 倍率種別, 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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (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).

鑑定評価書（令和6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, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,800 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6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) 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6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）, 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 (7,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 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) [令和6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 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 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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 Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 36,000 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) 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6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, 兵庫第7, 氏名, 伊原 岳人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,500 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6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) 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.

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） - 8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	3,860,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	豊岡市出石町大谷字河原410番外				②地積 (㎡)	483	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										
	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	J R 国府 6.3km										
(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 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.5m市道	交通施設 J R 国府駅東方 6.3km	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	都市部から離れ生活利便性にやや劣り、住宅需要は弱い。郊外の集落地域では高齢化や、世帯数減少などを背景に、住宅需要の回復は見込めず、地価は弱含み傾向に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	不整形角地	0.0 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は但馬地域を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいとしても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、相続人による安値処分など、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	在来の集落地域で賃貸不動産は見当たらず、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、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	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [156.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7,980	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 -1.0 交通 -14.0 環境 +84.0 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	[] / 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
(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	前年標準価格	8,100 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も増えつつあるが、郊外の既存住宅や村落等では需給ともに低調に推移している。 [地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 6 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, 氏名, 不動産鑑定士 山本 勇治郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,300 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 6 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 規格外の公示価格 (Outlier prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
豊岡（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次

鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	60,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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)			
(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 7.0m、奥行 約 18.0m、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存商業地域	街路	9m市道	交通施設	JR豊岡駅東550m	法令規制	(都) 商業 (80,500)		
(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	60,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は豊岡市及びその隣接市のうち、商業地域及び商住混在地域と判断する。需要者の中心は地縁の選好性を有する個人事業者若しくは中小事業者等である。背後地の発展が進む商業地域は集客が比較的安定しているが、それ以外は商圏人口の減少や原材料高騰の影響もあり賃料負担力にやや不安定感があるのも否めない。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強く把握することは困難だが、本件基準地と同程度の規模であれば650万円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できない。ただし、現実には発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」とおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、指定基準地から検討した価格との均衡を踏まえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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
	豊岡（県） 5-4	[98.1] / 100	100 / [100]	100 / [58.7]	[100] / 100	60,200					
(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] 近年大型店舗の新規出店は見られないが、市内中心部では事業承継支援や創業支援に注力しており、小規模店舗の新規出店が散見される。						
	前年標準価格 60,300 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、地域を俯瞰すると高価格帯取引も散見される等、市街地中心部に位置する立地性が着目し直されている。						
	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				[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 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
豊岡（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人

鑑定評価額	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	豊岡市城崎町湯島字弁天221番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400) 国立公 (普通) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R城崎温泉 210m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 80 m、北 30 m				②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	背面道は道路中心線から2mのセットバックが必要で当該面積は1%程度を占める。	街路	11m県道、背面道	交通施設	J R城崎温泉駅北方 210m	法令規制	(都) 商業 (80,400) 国立公 (普通)		
(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	二方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 円/㎡			要セットバック	0.0				
	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地域を中心に広範囲に亘る観光商業地域である。主な需要者は同一需給圏内の小規模法人や個人事業主であるが、近年圏外からの需要者も見られる。城崎温泉街の観光客数はコロナ禍以前に概ね回復しており、国の補助金を活用した改装や新規出店も多く見られる。旺盛な需要に反して供給が少なく、高額取引も見られる等、地価は上昇傾向にある。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	同種同用途の新規賃貸事例の収集が極めて少なく、適正な賃料水準の把握が出来ないため、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、単価と総額との関連に十分留意の上、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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	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 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 -2.0
	豊岡 5-3		[107.8] 100	100 [100]	100 [99.9]	[100] 100	214,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	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		③ 変動状況		[一般的要因] 観光地においては、新型コロナウイルスの5類移行後、観光客数の回復が全国的に見られる。						
	継続		前年標準価格 185,000 円/㎡		[地域要因] 泊食分離が進んでおり、旅館や土産物店のみならず、飲食店等の需要も多く、多方面からの引き合いが見込まれる。						
	新規		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 +16.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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） 5-3, 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 (7,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,400 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, [令和6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 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 descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊野不動産鑑定
豊岡（県） 5-4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 山本 勇治郎

鑑定評価額	8,440,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月6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	豊岡市日高町日置字矢組23番14外				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	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	J R 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 10.0m、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	J R 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	35,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね豊岡市及び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。駅前商業地域ではあるが、地域人口の減少や高齢化により繁華性は失われており、駅西方のロードサイド店舗へ顧客は流出している。一部では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	中小規模の小売店舗が立地する駅に近い商業地域であり、自用の店舗が主勢で比較可能な賃貸事例の収集ができ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ほとんどであり、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として、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) 規準とした公示価格	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	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 +24.0 行政 -2.0 その他 0.0
	豊岡 5-5		[98.7] 100	100 [99.9]	100 [127.5]	[100] 100	35,300					
(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	[] 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 前年標準価格 36,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。 [地域要因] 駅に近い商業地域であるが、商業の中心が駅西方の幹線道路沿いに移行したこともあり、衰退傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 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 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
豊岡（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之

鑑定評価額	43,400,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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 40 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用	中小規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 55.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	市街地内に位置する中小工業地域	街路	6.5 m市道	交通施設	J R 豊岡駅南 1.9 km	法令規制	(都) 準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	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。なお、地価については概ね横這い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	22,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市内を含む但馬全域の工業地域及び住混在地域である。需要者は地縁性を有する圏内の地元企業が中心であり、圏外から参入する事業者は少ない。圏内は工業地の新規供給がほとんど無く、取引件数自体が少ないことに加え、取引価格帯も業種や個別事情により様々であり、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、賃貸市場が成立していないため収益還元法の適用を断念した。需要者の意思決定に影響を与えているのは、周辺の取引価格水準であると考えられ、類似性を有する実際の取引事例から求められ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、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等の慢性的な社会問題を抱え地方経済は低迷しており、不動産需給も総じて弱中、地価の二極化も見受けられる。										
	前年標準価格 22,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
豊岡（県） 9-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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			
	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)				
(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 交通 J R 豊岡駅南東 7.2 km	法令 法令 (都) 工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の工場を中心とした内陸型工業団地として今後も現状維持と予測する。原材料高騰等による地域の製造業に対する悪影響も懸念されるが、生産拠点の国内回帰の動きは続いており、この状況は当分継続と予測する。									
(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				
(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/㎡			台形	0.0				
	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	同一需給圏の範囲は但馬地域を中心とする県内の内陸型工業地域一円と判断する。需要者の中心は地縁的選好性を有する企業や地場産業事業者である。同圏域の工場地に対する需要の中心価格帯は、市街地中心部や幹線道路・高速道路 I C への接近性、インフラの整備状況、さらに地縁関係や規模等取引自体に個性が強く、地域経済の景気に左右される部分もあって把握し難い面があるが、本件基準地と同程度の規模であれば2億円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は要因比較にあたって評価主体の恣意性の介入を否定できない。ただし、現実に発生した複数の取引事例を基にしており、比準価格の妥当性を検証し得るものとして一定の規範性を有する。したがって、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」とおり収益価格は試算せず、本件基準地の市場特性を反映した比準価格のみ試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、単価と総額との関係をも勘案して上記のとおり決定した。										
(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	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] e コマース拡大に伴う物流施設需要は引き続き旺盛で、また生産拠点の国内回帰を反映してインフラが整った工場地需要は堅調である。						
	■継続 □新規 前年標準価格 9,000 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 本件基準地が位置する工業団地の従業員数・出荷額は増加傾向であり、全国的な生産拠点の国内回帰の動きが当地域でも顕在化している。						
	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/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 三方路地だが出入り箇所が限られるので増価要因にならず、台形地だが利用障害を生じる程でない。これらの個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +1.1 %	半年間	%								