

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）－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人
鑑定評価額	6,780,000 円		1㎡当たりの価格		34,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市下陰字山田 4 4 0 番 4 3				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 W 2		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		戸建住宅地域として熟成しており、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、昭和後期に開発された住宅地域で街並みが古く、地価は弱含みで推移すると予測する。								
(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		34,600 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、利便性の優る中心部や住環境良好な新興住宅地域に需要が集約されつつあり、基準地の存する地域は郊外の既成住宅地域で選好性は稍低く、需要は弱含みである。当該地域の需要の中心価格帯は、土地で 7 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3, 0 0 0 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		敷地規模が小さく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を踏まえ、単価と総額との関連にも十分留意の上、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	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 豊岡 - 1 公示価格 50,200 円／㎡	②時 点 修 正 [100. 2] 100	③標準化 補正 100 [100]	④地域要 因の比 較 100 [144. 9]	⑤個別的 要因の 比較 [100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡) 34,700	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 +8. 0 環境 +29. 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 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／㎡										
(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 35,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。土地取引件数や新設住宅着工戸数は前年を下回っている。						
	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認められない。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。						
	②変動率	年間 -1. 1 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） - 2	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之
鑑定評価額	7,910,000 円		1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市九日市中町字種市 1 5 9 番 2 1				②地積 (㎡)	172	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ちつつある区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	J R 豊岡 2.3km	(その他)					
(2)	①範囲	東 40 m、西 85 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡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 豊岡駅南 2.3km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ちつつある区画整然とした住宅地域で、今後も徐々に住宅が増えていくものと予測する。今後の地価は、やや弱含み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 46,000 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で、需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅が建ちつつある比較的新しい住宅地域で、周辺地域では分譲地開発も見られ、需要は概ね安定的である。取引の中心となる価格帯は土地で 6 0 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築の建売で 2, 5 0 0 ～ 3, 0 0 0 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	画地規模が小さく経済合理性を有する共同住宅の建築を想定することが困難で、また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。近隣地域及び周辺地域においては、市場性や居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、比準価格はこれらを反映して説得力が高いものと判断する。よって、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 50,200 円／㎡	[100.2] 100	100 [100]	100 [110.2]	[100] 100	45,600		交通 0.0	交通 +8.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 豊岡 (県) - 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	
	前年指定基準地の価格 35,000 円／㎡	[98.9] 100	100 [100]	100 [75.5]	[100] 100	45,800		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 -23.0	
(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						③ 価格変動要因の					
	前年標準価格 46,500 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 -1.1 %	半年間 %										

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	合同会社村本不動産鑑定士事務所					
豊岡（県）－3		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 村本 健次					
鑑定評価額		8,600,000 円			1㎡当たりの価格		45,000 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 30 日		(5) 価格の種類		正常価格			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 3 4 番 7 「加広町 5－2 4」				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 W 2	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	J R 豊岡 900m					
(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 5 m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		市中心部に位置する既成住宅地域として現状維持と予測する。市内にあっては生活利便性が優れる区画が整った住宅地域なので中古物件も含めて相応の需要が見込まれる。そのため地価も概ね安定的に推移すると予測する。								
(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 45,000 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		同一需給圏の範囲は豊岡市に位置し、J R 豊岡駅を最寄り駅とする住宅地域一円と判断する。需要者は住宅の購入総額を抑えたい圏内居住者のほか地縁的選好者による引き合いもみられる。同圏域では J R 西側の区画整理地区や新規分譲地に需要が比較的集中している。利便施設へのアクセスや地勢、画地条件等の良否により価格水準に個性が認められるが、土地は 9 0 0 万円台半ば（2 0 0 ㎡程度）、新築戸建物件は 2 5 0 0 ～ 3 5 0 0 万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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ものの、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」の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	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
	豊岡（県）－ 1										
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		旧豊岡市の中心市街地とその周辺の新興住宅地は利便性が優り、地価は概ね安定的。それ以外は人口減や高齢化に歯止めがかからない。				
	前年標準価格 44,500 円／㎡				[地域要因]		地域要因に格別の変動はないが、利便性に優れる区画が整った住宅地域として、分譲募集事例も含めて相応の住宅需要が認められる。				
	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				[個別的要因]		本件基準地は東側接面であり標準的画地と比して日照等、居住の快適性が優る。当該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 +1. 1 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 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	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県）－ 4	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	3,940,000 円		1㎡当たりの価格	8,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市下鶴井字谷 1 7 6 8 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 W 2	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		郊外の既成集落地域で特段の変動要因もないことから、当面は現状の居住性を維持するものと予測する。また、人口動態等を考慮すると地価は下落傾向が継続するものと思料する。										
(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		8,700 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	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。需要者は圏内の居住者が大半で、圏外からの転入者は少ない。在来の住宅地域や集落地域が多く、取引当事者が地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調な状態が継続している。圏内の住宅地取引件数自体が少なく、取引規模等により価格水準も様々であるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況であるが、取引規模が大きくなるほど市場性が減退する傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		在来の集落地域であり、後述する通り、当該基準地において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。当該地域は自用目的の不動産取引が支配的であるため、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及び信頼性を有するものと判断した。よって比準価格を採用し、地価公示標準地や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	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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格		12,200 円／㎡	[99.2] 100	[100]	[100]	[139.2]	[100] 100		8,690	交通 0.0	交通 0.0	環境 +42.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格		8,000 円／㎡	[98.7] 100	[100]	[100]	[91.0]		[100] 100	8,680	交通 0.0	交通 -9.0	環境 +1.0
(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			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 豊岡市における直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、中心市街地とそれ以外の地域で地価の二極化が進行している。								
	前年標準価格 8,800 円／㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。								
	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				[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 -1.1 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 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	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県）－5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	7,330,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市瀬戸字新町 1 8 5 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)						
	1:1.5	住宅 W 2	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	J R 城崎温泉 3.9km	(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	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	特にない	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	J R 城崎温泉駅北東方 3.9km	法令規制	(都) (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地として成熟しており、現状の居住性を維持するものと予測する。圏内における漁業生産の状況や人口動態等を鑑みるとやや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	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 22,000 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周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半で、圏外からの転入者は少ない。利便性が良好なエリアは新規の住宅地供給があり、需要も安定的な一方で、当該基準地のような郊外や旧町の市街地及び集落内の住宅地需給は弱含みが継続している。圏内の住宅地取引件数自体が少なく、また取引における形状・規模等も様々であるため、需要の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	在来の既成住宅地域であり、後述する通り、賃貸市場が未熟で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。比準価格は実際の取引価格から求められた市場性を反映した価格であり、十分な信頼性を有するものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示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) 公示標準価格をとした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	豊岡 - 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 -5.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,400 円／㎡	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [83.0]	[100] 100	21,900						
(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	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	地域要因	街路 -3.0 交通 -8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	21,500 円／㎡	[98.1] 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[100] 100	22,100						
(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 価格変動要因の			[一般的要因] 豊岡市における直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、中心市街地とそれ以外の地域で地価の二極化が進行している。						
	前年標準価格 22,500 円／㎡						[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。						
	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						[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	-2.2 %	半年間	%								

(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 47,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減少率、高齢化率は県平均を上回り、有効需要は減少している。土地取引件数や新設住宅着工戸数は前年を下回っている。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □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認められない。
						[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	株式会社しらさぎ鑑定所						
豊岡（県）－7		兵庫県	兵庫第 7		氏名	不動産鑑定士 吉田 勉						
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												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市日高町国分寺字谷ケ本 1 2 2 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)					
	1:1.2	住宅 W 2	周辺に農地が見られる一般住宅地域	西5m市道	水道 下水	J R 江原 620m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 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 5 m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		周辺では農地転用による小規模な戸建分譲地開発が散発しているため、住宅地域として熟成が進むものと予測し、地価も安定的に推移すると料する。									
(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 32,500 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 7,450 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。需要者は圏内の居住者が大半で、圏外からの転入者は少ない。郊外や旧町の市街地及び集落内の需給は弱含みが継続している一方で、当該基準地のような利便性が良好なエリアは新規の住宅地供給があり、住宅地需給も安定的である。当該地域の需要の中心価格帯は、土地で 7 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 0 0 0 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	建築コストの上昇に見合うだけの賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に対して低位に試算され、相対的に信頼性は劣るものと思料する。当該地域は利便性及び快適性を指標とする住宅地域であるため、同一需給圏内の取引市場の実態を反映して求めた比準価格の説得力や信頼性は高いものと判断する。よって、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 22,700 円／㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [69.0]	[100] 100	32,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 豊岡（県） - 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 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 35,000 円／㎡		[98.9] 100	100 [100]	100 [107.0]	[100] 100	32,400					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 豊岡市における直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、中心市街地とそれ以外の地域で地価の二極化が進行している。							
	前年標準価格 32,500 円／㎡				[地域要因] 周辺地域において農地転用による小規模な戸建分譲地開発が継続的に見受けられる。							
	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／㎡				[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 %							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 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	不動産鑑定調査サービス
豊岡（県）－ 8	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之
鑑定評価額	3,820,000 円		1㎡当たりの価格	7,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		豊岡市出石町大谷字河原 4 1 0 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)															
	不整形 1:1.5	住宅 W 2	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	(その他) 土砂災害警戒区域															
(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. 5 m市道	交通施設	J R 国府駅東 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	7,900 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	同一需給圏は但馬地域を中心とした在来集落地域である。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、売りたいく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) 公示価格を標準とした	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 -14.0	環境 +80.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	12,200 円／㎡	[99.2] 100	[100]	[100]	[153.3]	[100] 100	7,890														
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の			[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い中、地価の二極化も見受けられる。															
	前年標準価格 8,000 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 ☐ 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 -1.3 %	半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村本不動産鑑定士事務所	
豊岡（県）	－10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	4,730,000 円		1㎡当たりの価格		23,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		豊岡市日高町西芝字渡り田 2 4 8 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 W 2	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	J R 国府 550m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 90 m、南 60 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 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 6 m 市道	交通施設	J R 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近隣型店舗や農地が混在する住宅地域として現状維持と予測する。市中心の外延部に位置することもある。利便性の面から地域的選好性が相対的に弱いと判断され、地域内には未利用地も残っている。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地		+3.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 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	同一需給圏の範囲は豊岡市を中心にその周辺市町も含んだ、やや郊外の住宅地域である。需要者は住宅の購入総額を抑えたい圏内居住者のほか地縁的選好者の引き合いもみられる。同圏域は一般住宅等を中心に農地や空地も残る住宅地域が中心で分譲地開発が散見されるが供給過剰な面もあって地価は弱含みである。画地条件等により個性が認められるが、土地は400万円前半（180㎡程度）、新築戸建物件は20000～30000万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ものの、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」の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) 公示価格を標準とした価格	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	[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) - 1	[98.9]		[100]	[100]	[105.1]	23,800					
(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 24,300 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／㎡				③価格変動要因の検討	[一般的要因] 旧豊岡市の中心市街地とその周辺の新興住宅地は利便性が優り、地価は概ね安定的。それ以外は人口減や高齢化に歯止めがかからない。						
	[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。市内中心部に比較的近いが供給過剰で、地縁性が強い在来地域として需要者も限定的で住宅需要は弱い。											
	[個別的要因] 南側接面で標準的画地と比して日照等居住の快適性が、また三方路で出入りの便等利便性が優れる。これらの個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間	-1.6 %	半年間								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社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	6,530,000 円		1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊岡市中央町1 2 1 番1 「中央町1 2 - 1 3」				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 S 3		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		J R 豊岡 550m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 10 m、南 30 m、北 20 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 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		9 m市道		交通 J R 豊岡駅東 550m		法令 (都) 商業(80, 500) 規制			
	⑤地域要因の将来予測		市中心部にある歓楽街的性格の既成商業地域として現状維持と予測する。商圏人口の減少という面もあるが、訪日客のほか比較的近接して開学した専門職大学の影響もあって、一定の繁华性を維持するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		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		61,000 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的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6 5 0 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ものの、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」の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	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／㎡		[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u> </u>] 100							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 養父 (県) 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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,100 円／㎡		[<u>99.4</u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u>100</u>] 100		60,800				-2.0 -5.0 -40.0 -6.0 0.0 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 60,300 円／㎡				③ 価 変 動 動 形 況 成 要 因 の		[一般的要因] 中心部への集中と周辺部の衰退との二極化が著しく、中心市街地や周辺の路線商業地への需要は底堅いが、他の商業地需要は総じて弱い。									
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 周辺地域を含めた一部では、空店舗を改装した食堂兼ゲストハウスが評判など、市街地中心部に位置する立地性が着目し直されている。									
							[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 %									

(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			③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	市内の直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、城崎温泉街、中心市街地、それ以外の地域とで地価動向が多極化している。
	前年標準価格 215,000 円/㎡				【地域要因】	泊食分離の進展により、旅館や土産物店のみならず、飲食店等の需要も多く、不動産の希少性もあり、需給が底堅い。
	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	+12.6 %	半年間	%	

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ヶ坪8 1番1				②地積 (㎡)	432 ()	③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)				
	不整形 1:2	店舗 S 2	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	J R 上夜久野 18km		(その他)				
(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 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	11. 5 m国道	交通施設	J R 上夜久野駅北方 18km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	山間の路線商業地域であり、地域要因に大きな変動はないため、当面は現状の商業性を維持するものと予測する。人口動態を考慮すると商圈縮小が懸念されるため、今後の地価は下落傾向が継続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	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 17, 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	同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者・法人が大半である。圏内の商圈人口は一貫して減少傾向であり、沿道サービス施設用地や城崎温泉街を除けば、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、相対的に取引件数も少なく、取引される規模等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	中心市街地から離れた路線商業地であり、後述する通り、自用の店舗が主勢で貸家需要が少なく適正な賃料水準の把握が困難な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、比準価格を採用し、地価公示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) 公示価格を標準とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	公示価格 27, 000 円/㎡	[98.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 155.2]	[100 / 100]	17, 200		交通 0.0		交通 -2.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 養父 (県) 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +60.0		
	前年指定基準地の価格 32, 100 円/㎡	[99.4 / 100]	[100 / 100]	[100 / 185.4]	[100 / 100]	17, 200		画地 0.0		行政 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 17, 400 円/㎡			③ 変動状況の要因	[一般的要因] 市内の直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、城崎温泉街、中心市街地、それ以外の地域とて地価動向が多極化している。							
	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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないものの、商圈縮小懸念により、需給が弱い。							
					[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 %									

(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			③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	市内の直近の取引件数及び新設住宅着工戸数は減少傾向で、城崎温泉街、中心市街地、それ以外の地域とで地価動向が多極化している。
	前年標準価格 35,300 円/㎡				[地域要因]	地域要因に格別の変動はないが、商業の中心が江原駅西側の幹線道路沿いに移行したこともあり、地域として衰退傾向にある。
	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				[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	-2.0 %	半年間	%	

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定

(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

(10) 年標準価格等か
対象基準地の前
らの検討

(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 22,300 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い中、地価の二極化も見受けられる。
	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] 地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 0.0 % 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	合同会社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	199,000,000 円		1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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)					
	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	J R 豊岡7.2km		(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	特にない		街	12m市道		交通	J R 豊岡駅南東7.2km		法令	(都)工専(60,200)	
		事項			路			施設			規制		
	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) 最も有効使用の判定	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		9,400 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の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が、現実には発生した複数の同種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、同種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) 公示価格を標準とした価格	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		
	標準地番号	-	[] 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +24.0 0.0 0.0 0.0
	朝来 (県) 9-1												
	前年指定基準地の価格	[101.8] 100	100 [100]	[100] [120.3]	[100] 100	9,390							
(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 変動形成要因の	[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。								
	前年標準価格 9,100 円/㎡				[地域要因] 本件基準地が位置する但馬地区の工場立地動向はここ数年増加傾向で、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				[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。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %										