

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
新温泉（県） ー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	4,880,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 17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所在及び地番並びに「住居表示」等		美方郡新温泉町浜坂字秋葉台3 2 0 番 3 1				②地積 (㎡)		182 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200) (その他)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m町道	水道 下水	J R 浜坂 1.3km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 10 m、南 50 m、北 120 m			②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 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町道	交通施設	J R 浜坂駅南東 1.3km		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅地域として成熟しており、今後も現状維持と予測する。人口減や高齢化といった一般的要因を背景に土砂災害リスクがある自然災害への警戒感もあって、今後も地域的選好性が弱い状況が継続すると判断する。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,800 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は新温泉町のうち、主として J R 山陰本線各駅から徒歩圏にあ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、町内及び周辺市町居住の一次取得層や地縁的選好者に限定されて外部からの転入が少ないほか、世帯分離等による需要も減少しており、地価は弱含みである。規模や形状等の画地条件等による個性が認められるが、土地は 5 0 0 万円程度 (1 8 0 ㎡程度)、新築戸建物件は 2 0 0 0 ～ 3 0 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」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 円／㎡	[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	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 21,100 円／㎡	[<u>98.1</u>] 100		[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u>100</u>] 100	26,800						
(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 27,100 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少と高齢化の進行が著しい。浜坂高と夢が丘中、浜坂中の連携による中高一貫教育導入が少子化の歯止めになることが期待される。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 周辺は土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域も指定されているという防災リスクへの警戒感もあり、地域選好性に弱さが認められる。								
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

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	
新温泉（県）	ー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	3,810,000 円		1㎡当たりの価格		20,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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所在及び地番並びに「住居表示」等					美方郡新温泉町諸寄字岡2 9 0 番 1		②地積 (㎡)		184	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200) (その他)		
	1:2	住宅 W 2		一般住宅、農漁村住宅が混在する住宅地域		南東4m町道		水道 下水	J R 諸寄 370m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 18.0 m、			規模		180 ㎡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町道	交通施設	J R 諸寄駅北方 370m		法令規制	(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は認められず、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、外部からの転入が見込み難い漁港背後の既存住宅地域であり、地価は弱含みで推移すると予測する。									
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,700 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	同一需給圏は概ね新温泉町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。新温泉町においては、地域経済の低迷や人口減少等、過疎化が進んでいる状況下において、高規格道路の延伸により鳥取県とのアクセスが良好し、住宅地需要が鳥取県へ流出する等、町内の需要は弱い。取引自体が少なく、相続絡みの処分取引や地縁者間の恩恵的な取引も介在し、中心価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟で、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、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 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 新温泉 - 1								交通 0.0	交通 +9.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +36.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[99.0 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 148.2]	[102.0 / 100]	20,600		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 人口減少率、高齢化率は県平均を大幅に上回り、高水準で推移し有効需要は減少している。隣接する鳥取県に需要が流出している。						
	前年標準価格 21,100 円／㎡					[地域要因] 特に大きな変動要因は認められない。						
	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 ☐ 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／㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率		年間 -1.9 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	人口減少率、高齢化率は県平均を大幅に上回り、高水準で推移し、有効需要は減少している。隣接する鳥取県に需要が流出している。
	前年標準価格 6,100 円/㎡					【地域要因】	特に大きな変動要因は認められない。
	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 ☐ 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	-2.5 %	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
新温泉（県） 一4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 村本 健次
鑑定評価額	2,190,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 17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所在及び地番並びに「住居表示」等						美方郡新温泉町栃谷字大庭2 8 2 番 1						②地積 (㎡)		144 ()		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)									
	1.5:1		住宅 W 2		農家住宅、一般住宅、 店舗併用住宅が混 在する住宅地域		西8m町道、北側道		水道 下水		J R 浜坂 2. 8km				(その他)									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 170 m、北 140 m						②標準の使用		戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 12.0 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		8 m町道		交通施設		J R 浜坂駅南東 2. 8km		法令規制		(都) (60, 200)							
	⑤地域要因の 将来予測		町中心部の縁辺に位置する在来住宅地域として特段の変動要因は見受けられず、今後も現状維持と予測する。集落的色彩が強いこともあって、積極的な外部からの転入は見込み難く、今後も住宅需要は乏しいと予測する。																					
	(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		角地 0.0											
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		15, 200 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 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新温泉町のうち、主に古くからのコミュニティを形成している集落地域一円と判断する。需要者は町内及び周辺市町居住の一次取得層や地縁の選好者に限定され外部からの転入が少ないほか、世帯分離等による需要も減少しており地価は弱含みである。規模や形状等の画地条件等による個別性のほか地縁間の恩恵的な取引も認められるが、土地は2 0 0 万円半は（1 7 0 ㎡程度）、新築戸建物件は2 0 0 0 ～3 0 0 0 万円程度が需要の中心と目される。																						
(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」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		☐ 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	
	公示価格 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100	
(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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		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 21, 100 円／㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100		[] 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 前年標準価格 15, 500 円／㎡						③ 価 格 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 人口減少と高齢化の進行が著しい。浜坂高と夢が丘中、浜坂中の連携による中高一貫教育導入が少子化の歯止めになることが期待される。															
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡								[地域要因] 集落的色彩の色濃く残る古くからの住宅地域で、発展性が期待できないので地縁者以外の需要は見込めず、住宅需要に弱さが認められる。															
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %								[個別的要因] 本件基準地は角地だが側道の状況から格別の増価要因になる程でない。この個別的要因に変動はない。															

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					美方郡新温泉町湯字西稲負谷2 4 9 番1			②地積 (㎡)	105	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			都計外 国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:3	住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 旅館街に近い住宅地 域		南6m町道、背面道		水道 下水	J R 浜坂 10km					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 70 m、西 50 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 12.0 m、			奥行 約 10.0 m、		規模 120 ㎡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町道		交通 施設	J R 浜坂駅南東 10km		法令 規制	都計外 国定公（普通） 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の 将来予測		温泉街近傍に位置するのでセカンドハウス需要が期待できつつも、人口減や高齢化といった一般的要因を背景に土砂災害リスクに対する警戒感もあって住宅需要の爆発的な増大は期待できず、今後も現状維持と予測する。											
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		32,000 円／㎡		二方路 +1.0							
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡		台形 0.0							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は新温泉町及び周辺市町のうち、昭和感が色濃く残る在来住宅地域一円と判断する。需要者は町内及び周辺市町居住の一次取得層や地縁の愛好者を主とするが、立地条件が限定されるものの、最近では古民家人気に乗じたセカンドハウス需要も期待される。規模や形状等の画地条件等による個別性のほか地縁間の恵恵的な取引も認められるが、土地は400万円程度（120㎡程度）、新築戸建物件は2000～3000万円程度が需要の中心と目される。												
		(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		[100]	[100]	[100]	[100]								
(9) 指定 基準 地	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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 -9.0 -24.0 0.0 0.0 0.0
	新温泉（県） - 2													
(10) 対象 基準 地の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,500 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口減少と高齢化の進行が著しい。浜坂高と夢が丘中、浜坂中の連携による中高一貫教育導入が少子化の歯止めになることが期待される。									
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 温泉街の外延部に位置する立地からセカンドハウス需要が期待できつつも、地域の人口減もあって住宅需要は全体的に乏しいと判断する。									
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的要因] 南側接面で日照等の快適性が、二方路地で出入り等の便が優る。台形だが減価要因になる程でない。これらの個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
新温泉（県） 5－1 宅地-1

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
新温泉（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	8,580,000 円		1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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所在及び地番並びに「住居表示」等					美方郡新温泉町湯字本町1 2 3 6 番内			②地積 (㎡)		148	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		都計外国定公（普通） (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:3	銀行 R C 4		中小規模の店舗、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域	北東6.5m町道		水道 下水	J R 浜坂 9.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、		奥行 約 21.0 m、		規模 150 ㎡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	6.5m町道		交通施設	J R 浜坂駅南東 9.8km		法令規制	都計外国定公（普通） 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		高齢者や障害者も観光が楽しめるようにユニバーサルツーリズムが取り組まれている一方、中長期的な湯村温泉の入込客数は右肩下がり で推移しており、物価高騰の影響もあって地価の安定的推移はやや難しいと料する。										
(3) 最有効使用の判定		店舗併用住宅地						(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		58,000 円／㎡				円／㎡				
			収益還元法		収益価格								
			原価法		積算価格								
			開発法		開発法による価格								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は但馬地域の商業地域のうち、観光産業が中心となっている地域と判断する。需要者の中心は地縁的選好性を有する地元事業者等である。近年における同圏域の観光入込客数は増減があるものの概ね底堅く推移しているが、物価高騰が続く消費意欲が落ち込み気味の昨今、入込客数の楽観的な見通しは厳しいと料する。需要の中心価格帯は取引自体に個別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ならば800万円半ばと目される。											
(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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	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]							
(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	街路交通環境行政その他	
	養父（県） 5－1		[99.4]	[100]	[100]	[100]	57,000					0.0	+3.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	前年標準価格		58,500 円／㎡		[一般的要因]	地域経済は地盤沈下しており、町内の商業地需要は全体的に弱く、メインの浜坂 I C 界隈の国道沿いでも新規出店の機運は認められない。				
	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			標準地番号		-	[地域要因]		近時はリニューアルオープンや小規模飲食店等の出店があったが、期待した影響は認められず、入込客数も中長期的には減少傾向にある。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			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	-0.9 %	半年間	%						