

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） ー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	6,700,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 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 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

豊岡市下陰字山田440番43

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)

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

(その他)

(2) 近隣地域

①範囲

東 40 m、西 30 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 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

34,200 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600～700万円程度、新築戸建住宅で3,000万円前後である。

(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

①代表標準地標準地番号

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/㎡)

34,200

⑦内訳

標準化補正

街路

0.0

地域要因

街路

+4.0

交通

0.0

交通

+8.0

環境

0.0

環境

+31.0

画地

0.0

行政

0.0

行政

0.0

その他

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

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

(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

34,600 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

-1.2 %

半年間

%

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。需要者の選別が進み、二極化が進んでいる。

[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。

(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 46,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	景気は穏やかに回復している。観光資源豊富なまちであるが、観光客数は減少傾向にあり、また人口減少と高齢化が目立っている。
	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】	地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				【個別的要因】	個別的要因に変動はない。

(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 45,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は穏やかに回復している。観光資源豊富なまちであるが、観光客数は減少傾向にあり、また人口減少と高齢化が目立っている。
	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]	地域要因に格別の変動はない。
						[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 伊原鑑定総合事務所
豊岡（県） ー4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	8,600 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		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)				
	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 5km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(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 m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 5km		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		特に大きな変動要因は見受けられず、今後も現状類似の状況で停滞的に推移するものと予測する。また、集落地域であることから需要は弱く、地価は今後も弱含み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		8,600 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集落地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者に限定され、圏外からの転入者は少ない。集落地域においては人口減少や少子高齢化等を背景に過疎化が進行しており、近年では集落内の世帯分離等も減少し、外部からの転入も見込み難く、需要は低調である。取引自体が少なく、取引されても地縁者間の恩恵的な場合も多く、また取引される規模や形状等も様々であり、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	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、標準地及び指定基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 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 -2.0 交通 0.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 12,000 円/㎡		[99.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 138.2]	[100 / 100]	8,610					
(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 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 -9.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,900 円/㎡		[98.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 90.1]	[100 / 100]	8,600					
(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 8,700 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[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。需要者の選別が進み、二極化が進んでいる。							
	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。							
	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。							

鑑定評価書（令和 8 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	7,190,000 円		1㎡当たりの価格	21,600 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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				倍率種別	

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	既成住宅地域として成熟しており、今後も現状の居住環境を維持するものと予測されるが、圏域内の漁業生産の状況や人口動態等を勘案すると、地価は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 21,600 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	同一需給圏は豊岡市及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者は圏内居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。利便性が良好なエリアでは新規の住宅地供給も見られ、需要は安定的に推移している。一方で、当該基準地のような漁業集落色の強い住宅地については、少子高齢化等を背景に需給の弱含みが継続している。圏内の住宅地取引件数は少なく、取引に係る画地の形状・規模等も多様であるため、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	当該基準地は在来の既成住宅地域に存しており、後述のとおり賃貸市場が未成熟で賃貸事業の成立が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は実際の取引事例に基づき、市場性を反映して求められた価格であり、十分な信頼性を有するものと判断する。したがって、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とおり決定した。											
(8) 公示標準価格を規準とした	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 0.0	地域要因	街路 -7.0	
	標準地番号 豊岡 - 6							交通 0.0		交通 -5.0		
(9) 指定からの検討	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	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 21,200 円／㎡	[99.5] / 100	100 [101.0]	100 [83.0]	[100] / 100	21,600		行政 0.0				
	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／㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	新温泉 (県) - 2								交通 0.0		交通 -8.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 1-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年標準価格 22,000 円／㎡	[98.1] / 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[100] / 100	21,700		行政 0.0				
	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							その他 0.0				
	標準地番号 豊岡 - 6											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %									
	③変動状況	[一般的要因] 豊岡市における直近の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。										
	④変動要因	[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、漁業集落色が強く、需給の弱含みが継続している。										
	⑤変動要因	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 40 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 20.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 240 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 4 m市道		交通	J R 城崎温泉駅西方 1.4km	法令	(都) 1 住居 (60, 160) 国立公 (普通) 土砂災害警戒区域
		事項			路			施設		規制	
	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、温泉街に程近い住宅地域であり、地価は概ね安定的に推移すると予測する。									

(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。城崎町は人口減少率が相対的に大きく、全般的に住宅地需要は低調であるが、基準地の存する地域は温泉街に程近く、温泉街就労者の居住地として一定の需要が認められる。取引自体が少なく、取引されても売主と買主の知人間による水面下の取引も介在し、中心となる価格帯は見出し難い。
-----------	--

(8) 規 準 として 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊岡 -5	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対象標準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 街路 -4.0	
	公示価格 40,300 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{100}$ $\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{88.1}$ $\left[\frac{102.0}{100} \right]$	46,700	交通 0.0		交通 +2.0	環境 0.0	環境 -10.0	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 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。需要者の選別が進み、二極化が進んでいる。
	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。
						[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		%	

(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】	豊岡市における直近の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】	周辺において農地転用による小規模分譲が見受けられるが、建築費高騰により販売動向に懸念が残る。
	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	-0.6 %	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 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	地方では高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。
	前年標準価格 7,900 円/㎡					【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。
	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	-1.9 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社播磨総合鑑定
豊岡（県） - 10	兵庫県	兵庫第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 一色 かつみ
鑑定評価額	4,650,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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				倍率種別	

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)						
	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	(その他) (70, 200)						
(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、奥行き 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農地も残る住宅地域であるが宅地への転用は低調で、当面は現状が持続するものと予測した。人口減少等を背景に郊外の住宅需要は弱く、地価は暫く弱含み傾向に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, 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を中心にその周辺市町を含む郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者或いは地縁者が中心である。一般住宅を中心に農地も残る住宅地域で、周辺地域において小規模の住宅分譲地が散見されるもののやや不活発であるため、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地で 4 0 0 万円前後、新築戸建のセット販売で 2 0 0 0 万円前後～ 2 5 0 0 万円程度と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	地域要因	街路 -3. 0
	公示価格	22, 300 円／㎡	[99. 1] 100	[100]	[99. 2] 100	[105. 1] 100	23, 400	標準化補正		交通 0. 0	地域要因	交通 +10. 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	34, 600 円／㎡	[98. 8] 100	[100]	[152. 8] 100	[105. 1] 100	23, 500		標準化補正	交通 0. 0	地域要因	交通 +9. 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	[一般的要因]		地方では高齢化や人口減少等を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念されている。						
	前年標準価格 23, 900 円／㎡				[地域要因]		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 ☐ 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. 7 %	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 前年標準価格 61,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	商圏人口の減少もあり、店舗の新規参入需要は弱いものの、創業支援や事業承継支援もあり、空き店舗等の利用が僅かながら散見される。
	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]	新規店舗が僅かに散見される程度で、地域要因に特段の変動はない。
						[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	%			

(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]	市内の新設住宅着工戸数が減少傾向にある一方、城崎温泉街、中心市街地及びその他の地域では地価動向に差異がみられ、多極化が進行。
	前年標準価格 242,000 円／㎡					[地域要因]	泊食分離の進展を背景に、旅館、土産物店及び飲食店等の需要が認められ、不動産の希少性も相まって需給は安定的に推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[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	+3.3 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			②標準の使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 m程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	7. 5 m市道	交通施設	J R 江原駅北東方 180m	法令 (都)近商(80, 300)
	事項						規制	
	⑤地域要因の将来予測	周辺には閉鎖店舗や空き家が多く見られる旧来型の商業地域であり、前面道路の交通量及び人口動態等を踏まえると、今後も繁華性の低下が続くものと予測され、地価は下落傾向で推移するものと思料する。						

(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の商業地域並びに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及び法人が大半を占める。圏内では立地や利便性に優れ、駐車場を備えた大型店舗及び市街地内の沿道型店舗に顧客が集中する一方、当該基準地のような旧来型商業地に対する需給は弱含みが継続している。商業地の取引件数自体が少なく取引される物件の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	当該基準地は既成の近隣商業地であるが、後述のとおり、自用の店舗が主勢であり、比較可能な賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は実際の取引事例に基づき、市場性を反映して求められた価格であり、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との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。
--	---

(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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	養父（県） 5-1							交通 0.0		交通 0.0
								環境 0.0		環境 -4.0
								画地 0.0		行政 -2.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 31,900 円/㎡	[99.4 / 100]	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	[$\frac{100}{100}$]	34,100				

(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】	市内の新設住宅着工戸数が減少傾向にある一方、城崎温泉街、中心市街地及びその他の地域では地価動向に差異がみられ、多極化が進行。
	前年標準価格 34,600 円/㎡					【地域要因】	地域要因に格別の変動はないが、前面道路の交通量が少ないことから、商業地域としての競争力は低下傾向にある。
	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	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
豊岡（県） 9－1 宅地-1

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） 9－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人
鑑定評価額	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 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		豊岡市九日市下町字下荒原 1 7 1 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)			
	1:1.5	倉庫	中小規模の工場、倉庫が混在する工業地域	北6.5m市道	水道 下水	J R 豊岡 1.9km		(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	中小規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 36.0 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	特にない	街路	6.5m市道	交通施設	J R 豊岡駅南方 1.9km	法令規制	(都) 準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街地に近接する中小工業地域として成熟しており、特段の変動要因は見受けられず、今後も現況類似の状況で推移し、地価も概ね安定的に推移するものと予測する。									
	(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	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の工業地域及び工住混在地域である。主な需要者は同一需給圏内の法人で、圏外からの需要者は少ない。同一需給圏内においては、都市部から遠く離れ、交通インフラの整備状況に劣り、労働力確保も困難で、全般的に工業地需要は弱含みであるものの、基準地は豊岡市中心部に近接し、圏内にあって選好性は高く、一定の需要が見込まれる。取引自体が少なく、取引価格は立地や業種により区々であり、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	自用利用が大半で類似性のある賃貸事例は見出せず、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は価格水準を指標に取引の意思決定を行うことが一般的であることから、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。従って、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) 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	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100 []	100 []	100 []	[] 100 []						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 物流施設の拡大や製造業の国内回帰等による工業用地の需要の高まりは兵庫県北部には及んでいない。						
	前年標準価格 22,300 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 0.0 %	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 9,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	但馬地域では都市部から離れ、若年層の減少など人材要因リスクもあり、工業地の積極的な需要は弱い。
	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】	概ね成熟した内陸型工業団地であり、地域要因に特段の変動は見られない。
						【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	%			