

鑑定評価書（令和 2 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. Row 1: 豊岡（県）, -1, 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, 7,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 31,000 円/㎡, 倍, 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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2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） - 2 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (33,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2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, (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 analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

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	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	8,630,000 円	1㎡当たりの価格	45,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15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) (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 5 m市道	交通施設	J R豊岡駅 北東方 900m	法令規制	(都) 2住居 (60,200)		
(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	45,200 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、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、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
	豊岡（県） - 2	[ 97.8 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 86.2 ]	[ 101.0 ] / 100	45,300					
(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 ■継続 □新規		③ 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 46,200 円/㎡		④ 変動状況		[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		⑤ 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -2.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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 豊岡（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, 4,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,300 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, (7) [令和2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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等か, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 豊岡 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,820,000 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) [令和2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 reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table (8) 規準とした価格: Comparison of standard price (26,400 円/㎡) with public price (43,000 円/㎡) and various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (26,800 円/㎡) with previous year's price and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes for the target standard land, including general, regional, and individual factors.

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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	47,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月25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						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											
	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) 国立公 (普通) (その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 30m、北 40m			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 4m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	47,200 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。													
	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/㎡																
(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	標準地番号	豊岡 - 5	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 92.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	47,100	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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 / [ 83.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	47,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -4.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 48,700円/㎡		③価格変動要因		[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 -		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	-3.1%	半年間	%														

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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) 公示価格, (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 2 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, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,250,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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 (Comparison with standard prices), (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 (Price changes and reasons).



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	1,460,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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								
	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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 80m、北 190m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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	JR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	6,700 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7 内訳	標準化補正									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				街路	0.0	地域要因	街路	-3.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				交通	0.0	交通	+16.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	+76.0						
(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代表標準地 標準地番号	豊岡 - 3	②時点修正	[ 98.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 198.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,690	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 -3.0 交通 +16.0 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	豊岡（県） - 8	②時点修正	[ 96.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 131.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	6,710	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 +7.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 6,850 円/㎡		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間	-2.2 %	半年間	%											

鑑定評価書（令和2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 豊岡（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 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2年1月] 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) 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2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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 豊岡（県）, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,800 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, (7) [令和2年1月] 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 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 2 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）, -12, 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, 8,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 円/㎡, 倍, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 of Estimated Prices), (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 2 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）, -13, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 吉田 勉, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,800 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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) 公示価格, (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 data on land area, price per square meter, and various adjustment factors.

鑑定評価書（令和 2 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 details for Toyooka and evaluation agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,000 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 reasoning table with 8 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 交通施設, (9) 法令上の規制.

Table (8) comparing standard prices: 代表標準地 vs 標準地. Includes columns for price, correction factors, and adjustment factors.

Table (9) comparing designated standard prices: 指定標準地 vs 前年指定標準地. Includes columns for price, correction factors, and adjustment factors.

Table (10) regarding price fluctuations: 対象標準地の前年標準価格, 変動率 (年間 -2.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2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, 32,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 70,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

Table with 7 columns: (8) 公示価格とした (① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳).

Table with 7 columns: (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, ⑦ 内訳).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因).

鑑定評価書（令和 2 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） 5-3 兵庫県 兵庫第7分科会 氏名 不動産鑑定士 伊原 岳人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 17日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和 2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 (豊岡市但東町出合字八反ヶ坪 8 1 番 1), (2) 近隣地域 (東 90m, 西 100m, 南 170m, 北 120m), (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 19,800 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商業地域及び商住混在地域であり...), (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...), (8) 規準とした価格 (豊岡 5-4, 公示価格 31,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 21,000 円/㎡, 変動率 年間 -5.7%, 半年間 %)



鑑定評価書（令和 2 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 details for Toyooka and Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,400 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, (7) 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 site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price fluctuations.

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） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	47,900,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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 40m、西 50m、南 60m、北 60m			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 35.0m、奥行 約 55.0m、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	6.5m市道	交通施設	JR豊岡駅 南東方 1.9km	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おり、他用途への転換の動き等は認められないため、今後も現状を維持して推移するものと予測する。また、地価は地域産業の低迷等により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	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	24,600 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地元企業を中心であり、圏外からの事業参加者は少ない。同一需給圏内においては、地方経済の低迷等から設備投資に消極的な企業が多く、工業地需要は全般的に弱含みである。取引価格帯は買手の企図する利用形態や業種により様々であり、圏域内の工業地の取引件数自体も少ないため、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	自己使用の工場及び関連施設を主とする工業地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的であり、合理的な賃貸市場が形成されていないため、収益価格の試算は断念した。比準価格は、圏域内の工業地域及び住混在地域にかかる取引事例に基づいて算定した実証的な価格であるため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規格外の公示価格	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 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		前年標準価格 26,100 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率もやや高い。地方経済は長期的な低迷から回復しておらず、設備投資には消極的である。							
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 今秋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。							
	②変動率		年間 -5.7%	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		
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	197,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 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	9,300 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、利便性の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、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。尚、規準とすべき適切な標準地及び指定基準地が存しないため、標準地及び指定基準地との検討は断念した。													
(8) 規準とした公示価格	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 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 変動状況 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 9,500 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年秋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 □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	-2.1 %	半年間	%									