

鑑定評価書（令和4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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 南あわじ（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,900 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4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 reasoning 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
南あわじ（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	3,400,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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				
	不整形 1.2:1	住宅 W1	県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域	南5.5m県道	水道	淡路交通供養石 360m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 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 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 不整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m県道	交通施設	淡路交通供養石南西 360m	法令規制	(都) (70,200)	
(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	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,400 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、概ね南あわじ市を中心として、隣接する洲本市に及ぶ住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏で地縁性を有する居住者が大半で、圏外からの参入は少ない。若年者の島外転出、少子高齢化、島内経済不況等により、住宅需要は弱い。取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有するものも多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯は見い出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、自己使用目的での取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、指定基準地等との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -5.0 交通 -1.0 環境 +95.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 南あわじ - 3	[98.7] 100	100 [100]	100 [183.4]	[100] 100	10,300				
(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	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 -5.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ（県） - 3	[95.5] 100	100 [100]	100 [100.7]	[100] 100	10,400				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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		[一般的要因] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続している。新型コロナウイルスによる影響はあまりみられないが、地価は下落傾向が継続している。					
	前年標準価格 10,900 円/㎡		[地域要因]		古くからの農家住宅が散在し、外部からの有効需要が乏しい地域のまま推移している。特に大きな地域要因の変動は認められない。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	%							
	②変動率	年間 -4.6 %	半年間							

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 南あわじ(県) -3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,500 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4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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for standard land, comparison methods, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
南あわじ（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	南あわじ市阿那賀字小磯1433番1				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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				
	1:1.2	住宅 W2	漁家、戸建住宅等が密集する漁村住宅地域	西6m県道	水道 下水	らん・らんバス小磯 近接				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 16.0m、規模 190㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m県道	交通施設	らん・らんバス小磯北 近接	法令規制	(都) (70,200)	
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 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	同一需給圏の範囲は南あわじ市における住宅地域である。需要者は地縁性を有する圏域の居住者が大半を占め、圏外からの転入はほとんどない。漁港付近の沿岸部に開けた集落で、漁業の従事者の高齢化及び後継者不足等により住宅需要に乏しく、市場は低調に推移している。取引量が少なく、また取引事情が介入する場合もあり、中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	漁家を中心とした既存住宅地域でアパート等の賃貸物件はほとんどなく、賃貸需要が希薄であることから収益還元法は適用できなかった。自己使用目的の取引が中心であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、市場の実態を反映した比準価格をもって、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準地とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 +1.0
	南あわじ - 4					14,500	交通 0.0	環境 +17.0	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	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 0.0	地域要因	街路 -6.0
	南あわじ（県） - 3					14,500	交通 0.0	環境 -23.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 15,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続している。新型コロナウイルスによる影響はあまりみられないが、地価は下落傾向が継続している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因] 漁業関係者以外の居住者については内陸部への移転需要が認められ、沿岸部における住宅需要は低迷している。					
	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	-3.3%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（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 山本総合鑑定	
南あわじ（県） - 5	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生

鑑定評価額	2,600,000 円	1㎡当たりの価格	26,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	南あわじ市福良字八反甲 5 1 2 番 1 0 6				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等 (都) (70, 200) (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					
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域	北西 4m 市道	水道 下水	淡路交通南淡庁舎前 200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 10m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 11.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m 市道	交通施設	淡路交通南淡庁舎前南西方 200m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等も見られる旧来の住宅地域。今後も現状のまま推移すると予測する。津波リスクが大きい地域で、地価は下落傾向が継続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	26,300 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、南あわじ市を中心とする淡路島南部の住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する者等圏内居住者がほとんどである。対象基準地は元々塩田を埋め立てた低地の住宅地で、津波リスクが懸念されるため、需要は縁故関係等限定的で、かつ弱含みである。需要の中心となる価格帯は取引がほとんど無く把握し難い。また、新築建売住宅もほとんど見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、収益物件としては、賃貸アパート等の賃貸事例が散見される程度であり、また、標準的な画地規模から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。本件は、自用目的での取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と考えられるため、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。なお、この価額は他の標準地と規準した価格との検討結果とも均衡をえており、妥当なものと判断する。										
(8) 規準とした公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +3.0
	標準地番号 南あわじ - 5	[99.9] 100	100 [100]	100 [145.2]	[100] 100	26,300		街路 0.0	交通 0.0	地域要因	交通 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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 0.0	地域要因	交通 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 <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] 淡路島内の物件に対する需要も、新型コロナの影響は少なからずあると考えるが、それ以上に人口の高齢化・減少等で土地の需要は弱い。							
	前年標準価格 27,300 円/㎡			[地域要因] 南海トラフ地震に伴う津波被害が懸念され、宅地需要は弱含みで推移するものとする。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -3.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 南あわじ(県), 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,900 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 正常価格, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (6) 市場の特性, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和4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, 清水総合鑑定. Values include 南あわじ（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,300 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4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 (Range, 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 (None), (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) 公示価格 (Public price table with adjustments), (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's standard prices and fluctuations).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
南あわじ（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

鑑定評価額	6,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	南あわじ市広田広田字清水242番6				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 30m、北 30m				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 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 162㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m県道	交通施設	淡路交通広田南東230m	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小売店舗、公共施設等が混在する地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。												
(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	42,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	27,700 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、淡路島全島内の商業地域である。需要者の中心は、小売業等を営む地縁性を持つ地元の個人事業者である。島内経済は、全国規模の法人の拠点移転等により活性化しているエリアもあるが、南あわじ市までは影響がみられず、背後人口の減少の影響を受け、近隣型商業地需要は弱含みが継続している。取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有する者も多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯は見い出せない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性が重視される商業地域であるが、賃貸市場の成熟の程度は低く、自己使用目的での取引が中心で、価格の決定に当たっては、収益性よりも市場性が重視されるものと思料する。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を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	(円/㎡)		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			
(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	(円/㎡)		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) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] 新型コロナの不動産市場への影響は小さいが、市内の人口減少、高齢化により、不動産市場は停滞基調が継続。										
	前年標準価格 43,200 円/㎡			[地域要因] 格別な地域要因の変動はないが、地元経済の低迷の影響を受けて、近隣型商業地需要は減退傾向。										
	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	-2.8%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
南あわじ（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	南あわじ市福良字八反甲512番193				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等 (都) (70, 200) (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					
	1:3.5	診療所・住宅 S2	店舗兼住宅、事務所等が混在する商業地域	南東7m市道	水道 下水	らん・らんバス南淡郵便局前 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 40 m、北 35 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	らん・らんバス南淡郵便局前南西方 120m	法令規制	(都) (70, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	40,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,500 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、南あわじ市を中心とする淡路島内の既成の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する事業者や個人事業主が中心である。周辺地域の背後人口の減少や高齢化率の上昇に加え、南海トラフの地殻変動を起源とする地震による津波リスク等が敬遠され、当該地域の土地需要は弱含みで推移している。取引が成立しても、取引内容に特殊な事情や個性を有する取引が多く、地域の取引価格の中心価格帯を見いだ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	比準価格は地域的類似性又は用途的類似性のある事例に基づき、市場を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸事例の検討による査定賃料に基づく収益性を反映した価格である。近隣地域は自用目的が中心の商業地域であり、需要者は市場における価格動向をより重視する傾向にある。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を参酌し、さらに類似する標準地との規準を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -1.0
	標準地番号 南あわじ 5-3	公示価格 36,100 円/㎡	[97.5] 100	100 [100]	100 [89.2]	[100] 100		39,500	交通 0.0	交通 -1.0	環境 -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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通 0.0	交通 -1.0	環境 -9.0	行政 0.0
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 淡路島内の物件に対する需要も、新型コロナの影響は少なからずあると考えるが、それ以上に人口の高齢化・減少等で土地の需要は弱い。						
	前年標準価格 41,500 円/㎡		[] 100		[地域要因] 金融機関の撤退、公共施設の閉鎖等衰退傾向の商業地域。新型コロナの影響で福良港周辺の観光客も減少していたが、回復しつつある。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	②変動率	年間	-4.8 %	半年間	%					
	公示価格	円/㎡									

鑑定評価書（令和4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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 南あわじ（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,500 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4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 10 rows. (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) 公示価格とした, (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4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, 清水総合鑑定. Row 1: 南あわじ（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,000 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4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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
南あわじ（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり
鑑定評価額	252,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	南あわじ市広田中筋字大丸170番1外				②地積 (㎡)	19,548	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	工場倉庫地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 19,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	淡路交通広田東南東 150m	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、比較的大規模な工場が散見される工業地域で、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。地価は当面の間は下落傾向が継続すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	工場倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 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、概ね淡路島全島内に及ぶ工業地域である。需要者の中心は、資本金が豊富な地元企業及び全国的に生産拠点を展開する大手法人である。地元産業は回復しておらず、低迷が継続している。新規設備投資や流通施設への転換もあまりみられない。工業地の需要はやや弱含み傾向。取引される土地の規模等はまちまちであり、また、特別な事情を含む取引も多く、需給の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大中規模の工場の賃貸市場は未成熟で、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法の適用はできなかった。自己使用目的の取引が中心で、需要者は取引価格を指標として意思決定をするのが一般的である。よって本件では、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、鑑定評価額を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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 13,200 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 南あわじ市は、人口減少、高齢化が継続している。新型コロナウイルスの影響は小さいが、市内への新規投資はあまりみられない。							
	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/㎡			[地域要因] 地元産業の低迷により、工業地需要は弱含み。							
	②変動率		年間	-2.3 %		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 六甲アイランド鑑定事務所
南あわじ（県） 9-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	6,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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	南あわじ市松帆古津路字西原629番1外				②地積 (㎡)	4,139	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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					
	1.5:1	工場	製瓦業を中心とする中小工場が建ち並ぶ工業地域	北東5.5m市道、三方路	水道	淡路交通湊500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 4,000 ㎡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	淡路交通湊北西500m	法令規制	(都) (70,200)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,900 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	同一需給圏は淡路島全域に広がる工業地域である。需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人事業者もしくは事業法人であり、圏外からの需要は見込みにくい。中小規模の工場を中心とする旧来よりの工業地域であり、新規供給が限定的である反面、地場産業の低迷による需要の減退傾向が著しく、需給は弱含みに推移している。需要者の業態や画地の規模による取引の個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む一帯は、地場産業の工場や作業所が集積する工業地域であり、経済合理性が成り立つ工業用施設の賃貸事業を想定することが非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		7,200 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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		-		[一般的要因] 新型コロナ禍の影響は軽微であるも、少子高齢化や地場産業の低迷により実需が乏しく、南あわじ市の地価は底を探る状態が続いている。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 窯業を中心とする工業地域であり、瓦産業の低迷のあおりを受け、地価は弱含みに推移している。				
②変動率		年間	-4.2%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					