

鑑定評価書（令和5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, はまもと不動産鑑定. Row 1: 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,700 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5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

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

鑑定評価書（令和5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, 業名. Includes values like 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 正常価格, 40,000 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) 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5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, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,400 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) [令和5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 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.

鑑定評価書（令和5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, 水野不動産鑑定事務所. Row 1: 洲本（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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5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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (都) 1 住居 (60, 200), (その他)

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

Table with 2 columns: (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, (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
洲本（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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	洲本市栄町2丁目471番29外 「栄町2-3-37」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防 (その他)(90,300)			
	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						
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北22m県道	水道 ガス 下水	淡路交通築地町 60m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 120m、南 20m、北 0m			②標準的使用	中層店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2m県道	交通施設	淡路交通築地町東方 60m	法令規制	(都)近商(90,300)準防			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(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	111,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	76,200 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内の商業地域である。需要者は個人事業主、店舗用地目的の法人が中心である。国道沿い等のロードサイド型店舗の進出は一部みられるが、人口減少、高齢化で、小売店舗はテナントの撤退が多く、総じて商業地需要は低迷状況にあり、地価は依然下落基調が続いている。なお、中心となる価格帯については規模、立地等により様々である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地に存することから、収益価格は重視すべき価格ではあるものの、想定事項を含み、また適切な賃料水準の把握に困難を伴う。よって、島内で収集し得た商業地域の事例から求めた市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も十分に関連付け、代表標準地を規準とした価格との均衡も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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
	洲本 5-2	[ 97.8 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 89.4 ]	[ <u>100</u> ] 100	109,000		標準化補正	交通	0.0	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	環境	0.0	環境	-14.0	
	-	[ <u>      </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 100			画地	0.0	行政	+5.0	
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 島内は人口減少、高齢化、地場産業の低迷等により、依然厳しい状況にある。								
	前年標準価格 113,000円/㎡	④ 変動状況		[地域要因] 地域要因の変動はない。大型店舗前に位置するが、商業地の取引は少なく、需要は弱含みで地価は依然下落。								
	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	⑤ 変動率		[個別的要因] 特になし。								
	標準地番号	-	⑥ 変動率									
	公示価格	円/㎡	年間 -3.5% 半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 洲本（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和5年7月1日, 令和5年7月6日, 令和5年6月3日, 正常価格, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所
洲本（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛
鑑定評価額	45,500,000 円		1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月3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	洲本市五色町鮎原小山田字洪田550番外				②地積(m)	6,313	⑨法令上の規制等	都計外		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 300 m、北 30 m			②標準の使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 105.0 m、規模 6,300 ㎡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	7 m 道路	交通施設	淡路交通都志南東 2.6km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	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	基準価格	7,200 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	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島全域に存する工業地域である。需要者は当該地域に関連を有する事業者が中心で、外部からの転入は稀に見られる程度である。物流関連を中心に工業地の需要は堅調で、また海外情勢リスクから生産拠点の国内回帰の動きなどもあるが、当該地域への影響は弱く、市況は依然として不透明に推移している。同種の土地取引は少なく、また画地規模にもばらつきがあるために取引の中心となる価格帯などは見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似の取引は乏しく、十分な事例を得られなかったが、基準価格は一定の価格牽連性を有する売買実例より適切に算定されており、実証的なものと思料する。付近に工場等の賃貸物件は見られず、標準的な賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用しなかった。よって本件では基準価格を標準とし、前年価格からの検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。なお、規準とすべき公示価格及び指定基準地はなかった。										
(8) 公示価格を標準とした	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 工業地の市況は全国的には堅調だが、洲本市内については依然として不透明な状態が続いている。						
	前年標準価格 7,200 円/㎡				[地域要因] 内陸型の工業地域としての現況を維持しており、地域要因に特別の変動はない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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5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, はまもと不動産鑑定. Values include 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,700 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 規格外価格, (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.