

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
淡路（県） - 1	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 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 4 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 14 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	淡路市育波字瀧ヶ谷 2 1 7 3 番 1 1				②地積 (㎡)	160	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)					
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道	淡路交通北淡インターチェンジ 550m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 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 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 160 ㎡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	5m市道	交通施設	淡路交通北淡インターチェンジ南西 550m	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	29,400 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、概ね淡路市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は淡路島内の居住者が多いが、島外からの転入者も見られる。淡路市においては、人口の減少及び高い高齢化率等により需要の弱い状態が続いていたが近年はやや回復傾向にある。当該地域については高速 I C に近く、利便性の良好な区画整然とした住宅地域であることから需要は安定している。土地は総額 4 0 0 ~ 6 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転動等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を中心に、標準地との比較検討を踏まえ、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 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 +1.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 6	公示価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [67.3]	[100] 100	29,400					
(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検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向で高齢化も進んでいる。一方で、観光客は増加しており、宅地需要も回復傾向にあり、地価は安定的に推移した。								
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
	前年標準価格 29,400 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号											
	公示価格											
	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	山陽不動産鑑定株式会社
淡路（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	4,060,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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5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27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	淡路市佐野字橋2018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) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m市道									
	④地域的要因の将来予測	中小規模一般住宅等が多い住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。古い建物が建ち並ぶ地域で、地価は引き続き下落傾向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	28,200 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	同一需給圏は概ね淡路市及び洲本市の圏域に存する住宅地域。需要者は同一需給圏内の地縁者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、人口流出や少子高齢化率等により需要は低調な状態が続いており、地価は下落傾向にある。土地は基準地と同規模であれば400万円前後が中心的価格帯と見られる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心な地域であり、淡路市の東海岸周辺を中心に代替性のある取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺は古くからの住宅地域で賃貸市場が形成されていないため、共同住宅等の収益物件の建設を想定した収益価格については試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地との検討を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	標準地番号	淡路 - 4	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [71.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,200	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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	①-1対象基準地の検討	標準地番号	-	②変動率	年間 -2.8 % 半年間 %	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	代表標準地	標準地	前年標準価格	29,000 円/㎡	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、淡路市の人口は減少傾向にある。 [地域要因] 一般住宅が多い古くからの住宅地域で、周囲の土地利用に特段の変化はなく、需要は低調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 淡路（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,000 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

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 text and numerical data.

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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
淡路（県） - 5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太

鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 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1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月25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	淡路市志筑字五反田2834番10				②地積 (㎡)	189	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 20m、南 40m、北 25m			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 15.0m、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	3.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス殿下北70m	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	41,300 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	同一需給圏は淡路市の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。大手企業の島内進出による人口減少率の緩和がみられ、旧来の住宅地への需要は均衡し地価は横ばいで推移する。土地は画地規模にもよるが、基準地と同程度の規模で総額800万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	対象地は居住の快適性を重視する住宅地域に存し、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引はほとんど見受けられず、市場参加者は実際の取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。従って、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規格外価格とした	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	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	淡路 - 2	[99.4] 100	100 [100]	100 [99.9]	[100] 100		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	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0
	淡路（県） - 2	[97.2] 100	100 [100]	100 [68.5]	[100] 100	41,200		標準化補正	交通	0.0	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 価格形成要因の		[一般的要因] 行動規制の解除に伴い地場産業は持ち直しつつある。大手企業の転入から市内人口減少率の緩和がみられる。							
	前年標準価格		41,300 円/㎡		[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。安定した需給から地価は横ばいに推移する。							
	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		標準地番号		[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	%							

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, 桑名事務所. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,700 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, 34,000 円/㎡, 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) 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.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
淡路（県） - 7	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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	淡路市大磯 1 7 番 1 8				②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)												
	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)														
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 6.5m 市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス大磯ユーアールエー前 360m															
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 50 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 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ整形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 市道	交通施設	あわ神あわ姫バス大磯ユーアールエー前南西 360m	法令規制	(都) (60, 200)												
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価はやや上昇傾向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	ない														
(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、淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は淡路島内の居住者が多いが、島外からの転入者も見られる。人口の減少及び高い高齢化率等により需要の弱い状態が続いていたが、近年、阪神間から比較的近いリゾート地として人気が高く、需要についても回復傾向が見られる。土地は総額 4 0 0 ~ 7 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、画地規模等からも賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を中心に、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	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 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
	淡路 - 7		[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [94.1]	[100] / 100	34,300														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	淡路（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 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 0.0	環境 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,000 円/㎡	[97.2] / 100	100 / [100]	100 / [82.8]	[100] / 100	34,000														
(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 前年標準価格 33,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向で高齢化も進んでいる。一方で、観光客は増加しており、宅地需要も回復傾向にあり、地価は安定的に推移した。															
	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] 地域要因に特別な変動はない。															
	②変動率		年間 +0.9 %	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	野島不動産鑑定事務所
淡路（県） - 8	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	8,100,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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	淡路市多賀字大田井82番3外				②地積 (㎡)	395	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 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 30m、南 30m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 22.0m、規模 400㎡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	8m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス伊弉諾神宮前 100m	法令規制	都計外				
(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	20,500 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	同一需給圏は概ね淡路島内の標準住宅地域で、需要者の中心はほぼ地元居住者である。圏域内では比較的良好な住宅地域で、在来地域ながら一次取得者層の実需も見込める立地にある。一方、供給は中古物件のほか、少ないながら農地転用等による小規模分譲もみられる。しかし、典型的な一次取得者層の取引自体が限られており、取引に係る画地規模等も様ではないため中心となる価格帯を見出せない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする在来の住宅地域で、高齢化等により取引は少なく成立したとしても自用目的が中心とみられるのが実情である。したがって、賃貸借の合理的な想定は困難であるので収益還元法は適用しなかった。そこで、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ている。												
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路	-5.0	
	標準地番号 淡路 - 6	公示価格 19,900 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 96.9]	[100 / 100]		20,500	交通	0.0	環境	+2.0	
(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		地域要因	街路		
	-							交通		環境		行政	
(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	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		地域要因	街路		
	前年標準価格 20,200 円/㎡							交通		環境		行政	
	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								画地		行政		その他
標準地番号	-						その他	0.0					
公示価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]								
②変動率	年間 +1.5%	半年間	%										
<p>③ 価格変動要因の</p> <p>[一般的要因] 市内では地元のほか島外からの転入需要もみられ、取引は比較的堅調で地価が底打ちするエリアが増加し、一部では上昇に転じた。</p> <p>[地域要因] 集落部のエリアながら一次取得者の実需も見込める標準住宅地域で、近時の取引傾向から地価は上昇に転じたものと判断した。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 淡路（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和

鑑定評価額: 2,620,000 円, 1㎡当たりの価格: 18,600 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

Main evaluation details table with multiple rows and columns including: (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, (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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 淡路（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,500 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)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 report table with 10 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 淡路（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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

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 (Use, Individual Factors), (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 Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
淡路（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 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4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23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	淡路市郡家字カジャ谷84番5外				②地積 (㎡)	163	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 70 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 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	10 m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス郡家南西200m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	35,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,300 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、淡路島内の淡路市を中心とする飲食店や物販店の見られる既成の商業地域。想定される需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者が中心と考えられる。警察署や郵便局などの官公署や金融機関が比較的集中した地域ではあるが、地域経済の低迷、人口の減少及び高齢化等により需要は弱い状態が続いている。商業地域の取引自体が少なく、画地規模、取引事情等により取引価格は様々であるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は散見されるが賃貸市場が成熟しているとはいえ、地域の標準的な賃料水準や経費率の把握が困難であることから、収益価格は相対的に精度が劣る。また、賃貸物件を建築する目的で土地を購入するケースは一般に見られず、自己使用目的の取引が支配的である。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量するとともに、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 5-3	公示価格 31,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [92.8]	[100 / 100]	33,300				
(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	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検討	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 33,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少は緩やかになっており、地価の下落幅もやや縮小している。						
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	西浦では郡家地区等を中心に、幹線道路沿いに新規出店が多数見られるが、近隣地域からかなり離れており、影響の程度は低い。					
②変動率	年間 -0.6 %	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	山陽不動産鑑定株式会社
淡路（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	淡路市久留麻字宮ノ前1番外				②地積 (㎡)	1,006	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					
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC3	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西18.5m国道	水道 下水	あわ神あわ姫バス東浦事務所前 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 100m、北 70m			②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0m、奥行 約 30.0m、規模 1,000㎡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 18.5m国道	交通施設	あわ神あわ姫バス東浦事務所前 120m	法令規制	(都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	店舗・事務所等が見られる国道沿いの路線商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。東浦ICに程近く需要は比較的堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(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	56,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,400 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	同一供給圏は淡路市を中心とする淡路島内の路線商業地域及びその背後に位置する住商混在地域等の圏域。需要者は淡路島内に地縁を有する地元事業者等が中心である。淡路島内を縦断する主要幹線道路沿いにおいて、東浦ICにも近く、ロードサイド店舗として需要が見込まれる地域であることから、近時は積極的な動きも見受けられる。土地は取引目的や規模によって総額がまちまちであるため中心的価格帯については把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主要幹線道路沿いの路線商業地域であるが、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。よって、市場の実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を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	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 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	淡路 5-1	[99.1] 100	100 [100]	100 [93.1]	[100] 100	55,400				
	公示価格	52,000 円/㎡									
(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						
	前年指定基準地の価格 円/㎡										
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、淡路市の人口は減少傾向にある。						
	前年標準価格 54,000 円/㎡				[地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であり、周辺環境に特段の変化はないが、近時は積極的な動きも見られるようになった。						
	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 +2.8%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
淡路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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	淡路市中田字大谷口2957番4外				②地積 (㎡)	786	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)
	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 50m、西 30m、南 100m、北 100m				②標準的使用	工場兼倉庫地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 25.0m、規模 750㎡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	8.5m県道	交通施設	あわ神あわ姫バス中田小学校下北西方 80m	法令規制	(都) (70,200)
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 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	同一需給圏は工場・倉庫等の立地に適した中小工場地域を中心とした淡路島内の地域一円。需要者の中心は製造または流通業等を営む事業者とみられる。供給は概ね既存の空施設等に限定されている。一方、実需は事業所の集約・撤退等もみられ総じて低調であるが、用途の多様性を潜在する地域で概ね地価は強含みとみられる。取引自体は少なく典型的な需要者を想定した中心となる価格帯を形成できる市場の状態にはない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ない工業地域であるので代替可能性の観点から事例の収集範囲を広域に求め適切に補正のうえ比準価格を求めた。また、自用取引が支配的な地域で貸工場等の合理的な想定が困難であるので収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、下記(8)は周辺地域内ながら路線沿いの立地で価格牽連性が認められる標準地を採用した規準結果で、上記評価額は同結果との均衡を得ている。								
(8) 公示価格とした	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 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 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 5-4	公示価格 31,000 円/㎡	[100/100]	100 [100]	100 [104.0]	[102.0/100]	30,400		
(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 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検討	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 30,300円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 市内では業務需要自体が依然低調で、立地にもよるが工業系需要も弱い状況にあり地価は総じて下落傾向にあった。				
	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] 地域の利用状況に変化はないが、用途の多様性を潜在する立地で、周辺地域を含めた取引内容から地価は上昇に転じたものと判断した。				
	②変動率	年間 +0.7%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				