

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 川淵不動産鑑定
南あわじ（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	6,670,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11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	南あわじ市神代地頭方字藤井414番				②地積 (㎡)	470	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											
	2:1	住宅 RC2	農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	北東4.5m市道、北西側道	水道 下水	らん・らんバス南所公会堂前 900m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 70m、南 60m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 15.0m、規模 450㎡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	4.5m市道	交通施設	らん・らんバス南所公会堂前北 900m	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	角地 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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	同一需給圏は南あわじ市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であり、圏外からの転入はほぼ見込めない。農家集落内に低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、新規供給は少ないものの、人口減少の影響による需要の減退傾向が著しく、地価は下落基調が継続している。取引当事者の属性や取引の態様など、取引に係る個性が強く、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	近隣地域を含む一帯は、低層の一般住宅が建ち並ぶ集落住宅地域であり、経済合理性に適う賃貸住宅の想定は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から算定された比準価格を標準として、指定基準地及び他の標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	南あわじ - 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 / [124.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,200	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 -4.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	南あわじ（県） - 3	②時点修正	[96.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [67.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,100	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 -4.0 交通 +1.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	10,000 円/㎡															
(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		継続	前年標準価格	14,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 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索状態が続いている。								
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 農家集落内の住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%												

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	3,070,000 円	1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月8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)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域で、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と予測する。市場性が乏しい地域であり、地価は下落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	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	9,400 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、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 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 +100.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ - 3	[98.6] 100	100 [100]	100 [188.1]	[100] 100	9,380					
(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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ（県） - 3	[96.0] 100	100 [100]	100 [102.6]	[100] 100	9,360					
(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 価格変動要因の形成要因		[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おり、地価は下落傾向が継続している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	9,900 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-5.1%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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, どうせ鑑定所. 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 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,600 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6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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Valuation 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 Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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	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	2,610,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月8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)	
	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 20 m、西 20 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、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	6 m 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	13,900 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、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって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 <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
	標準地番号 南あわじ - 4					13,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +13.0	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 -6.0
	南あわじ（県） - 3					13,800	標準化補正	交通 0.0	環境 -26.0	交通 0.0
(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	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。地価は下落傾向が継続している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	14,200 円/㎡	[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。						
	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。					
	② 変動率	年間	-2.1 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 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	2,430,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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)			
	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)				
	1:1.2	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 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。津波リスクもある地域で、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	24,500 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、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) 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	地域要因	街路 +3.0
	南あわじ - 5		[99.9]	100	100	[100]	24,400	街路 0.0	交通 0.0	環境 +51.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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		[一般的要因] 淡路島内の観光客数は増加しつつあるが、旧来からの既存住宅地域は、人口の高齢化・減少等で土地の需要は弱い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[地域要因] 近隣地域の周辺部で、ホテルの新規オープンも見られるが、近隣地域への価格形成要因の影響は殆ど無く、地価は弱含み。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -3.5%	半年間	%								

鑑定評価書（令和6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. Values include 南あわじ(県), 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,400 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月11日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5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 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. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 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6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) 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	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
南あわじ（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格		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	南あわじ市広田広田字清水242番6				②地積 (㎡)	162	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 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	小売店舗、公共施設等が混在する地域であるがやや変化に乏しく、将来も当面は現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。																
(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	40,700 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	24,400 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	同一需給圏は南あわじ市を中心にその周辺市町も含む淡路島全域の商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁のある個人事業者が大半である。当地域は小売店舗、公共施設等が混在する比較的昔からの既成商業地域で、昨今商業の中心がロードサイド型大型店舗へと移行するに連れ、繁華性が低下しており、また背後人口の減少も相まって需要は弱い。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、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	自用の店舗が多い商業地域で、収益物件は少なく賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的は少ない。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して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	南あわじ 5-1	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [134.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	56,700 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	[] / 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	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/㎡																
(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			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は実質賃金低下の長期化を背景に足踏みしている。南あわじ市の人口は減少傾向で推移しており、不動産取引市場もまた低調である。												
	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					[地域要因] 小売店舗、公共施設等が混在する地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。												
②変動率			年間 -2.0%		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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 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	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	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	らん・らんバス南淡郵便局前 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 40m、北 35m				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 12.0m、奥行 約 25.0m、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 7m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)	
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗兼住宅・事務所等が建ち並ぶ商業地域。当面は現状を維持すると予測する。背後人口の減少と高齢化率の上昇で、店舗用地に対する需要がほとんどなく、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(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	38,200 円/㎡		(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 -1.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0					
	収益還元法	収益価格	28,700 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、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	比準価格は地域の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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	南あわじ 5-3	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [89.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,700
	公示価格	33,300 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	[] / 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/㎡)	
	前年指定基準地の価格	円/㎡										
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 37,700 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 淡路島内の観光客数は増加しつつあるが、既存商店街への人の流れは殆ど無く、背後人口の高齢化・減少等で土地の需要は弱い。						
	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		<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] 金融機関の撤退、公共施設の閉鎖等衰退傾向の商業地域。福良港周辺の観光客数も、新型コロナの5類移行で回復しつつある。						
	②変動率		年間	-1.9%		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	株式会社 川淵不動産鑑定
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 川淵真平

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	南あわじ市志知鉦字ムカヘ120番1				②地積 (㎡)	352	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) (80,200)									
	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												
	1:1.5	店舗 S1	県道沿いに店舗、事務所等が点在する路線商業地域	東11m県道、三方路	水道 下水	らん・らんバスマルナカ前 350m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 0m、北 150m			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 17.5m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡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	11m県道	交通施設	らん・らんバスマルナカ前南西 350m	法令規制	(都) (70,200)									
(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	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	35,900 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	22,500 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	同一需給圏は淡路島全域の路線商業地域及び商業地的利用が見られる混在地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する中小法人や個人事業者であるが、画地の規模や利用目的によっては広域事業法人も想定される。低層の店舗や事業所、併用住宅等が見られる路線商業地域であり、過疎化に伴う事業用地需要の低迷により、地価は底を探る状態が継続している。取引当事者の属性や事業の態様など、取引に係る個別性が強く、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	近隣地域を含む一帯は、県道沿いに低層の店舗や事業所が見られる沿道型の商業地域であるが、自用の事業目的での取引が支配的な市場環境にあり、収益採算性が期待できる賃料水準が望めないことから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例から求められた比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、指定基準地並びに他の標準地との検討も踏まえて、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代表標準地	標準地番号	南あわじ 5-2	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [110.2]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,900	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	38,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	南あわじ（県） 5-2	②時点修正	[98.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.8]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	35,000	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	37,700 円/㎡																
(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		■継続 □新規		前年標準価格		35,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 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。							
	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] 通行量が比較的多い県道沿いに店舗や事業所が点在する路線商業地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-0.6%	半年間	%													

鑑定評価書（令和6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, 4,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,500 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6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6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, どうせ鑑定所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 242,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,400 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, [令和6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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.