

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 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 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	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	(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								
	1.2:1	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 50m、西 50m、南 90m、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 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)					
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地も見られるが中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。地価は概ね安定的に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	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 400 ～ 600 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勤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	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	-2.0
	標準地番号	淡路 - 6							交通	0.0		交通	+1.0	
	公示価格	19,800 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [67.3]	[100 / 100]	29,400		環境	0.0		環境	-32.0	
									画地	0.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]			交通			交通		
									環境			環境		
									画地			行政		
									行政			その他		
									その他					
(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] 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、宅地需要も堅調で、地価は一部で上昇傾向にある。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。									
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	<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	0.0%	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, 山陽不動産鑑定株式会社. Row 1: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,000 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 report 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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 淡路（県）, 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, 2,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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, (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, 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 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price adjustments. Includes details like '淡路市木曾上字中村13番1' and '農家住宅地'.

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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 淡路（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, 7,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,700 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6年1月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍率種別, 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.

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） -6	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	9,540,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	淡路市岩屋字久保中514番1				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,390)	
	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	小学校に近い高台の既成住宅地域	東6.5m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス茶間川 230m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 225 ㎡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	6.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス茶間川南東 230m	法令規制	(都) (70,390)	
(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	42,600 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、淡路島のうち、淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁的選好性を有する地元居住者等が中心となっている。眺望の優れた新規分譲地であれば島外からの需要も見込めるが、既成の住宅地域では人口減少、高齢化の進行等により需要は弱く、地価は弱含み傾向が続いている。取引自体が少ないうえ、取引規模、取引価格等はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見い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	周辺地域を含めアパート等の収益物件は皆無に等しく、自用目的での取引が中心であり、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。当該地域は快適性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的であると認められる。従って、標準地との検討を踏まえ、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	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -2	公示価格 41,200 円/㎡	[99.9] 100	100 [100]	100 [97.0]	[100] 100	42,400			
(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
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は、島外からの流入により社会増となっており、地価も概ね強含みないしは横ばい傾向に転じている。					
	前年標準価格 42,700 円/㎡				[地域要因] やや高台の既成住宅地域で、地域要因に変動はない。					
	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				[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	-0.2 %	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） - 7	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	5,000,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 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10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	淡路市大磯17番18				②地積 (㎡)	145	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 60m、北 50m			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 12.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	街路	6.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス大磯ユーアルエー前南西 360m	法令規制	(都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。近時の市況から地価は僅かながら上昇傾向にあるものと予測する。															
(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	34,500 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。開発後相当期間経過した住宅団地であるが、圏域内では比較的良好な地域で、一次取得者層の実需も充分見込める立地にある。一方、供給は中古物件のほか、既存画地の分割によるものがみられる程度である。周辺での一般的な取引は、土地は140㎡程度で500万円前後、新築の戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度が中心とみられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅向きの住宅団地内の地域で、敷地規模が小さいこと等から共同住宅の想定はやや現実性を欠き、他に賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であるため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、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	淡路 - 7	②時点修正	[101.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,500	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 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	33,000 円/㎡															
(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	[99.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [80.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	34,700	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 0.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	28,200 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	34,200 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 市内では地元のほか島外需要も一部みられ、取引は比較的堅調で地価は総じて底打ちする状況にあり、上昇に転じたエリアも増加した。								
	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		代表標準地	標準地番号	-				[地域要因] 街区の整然性を具備した住宅地域で、市場での選好度は比較的高く地価は上昇傾向にあった。								
	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	+0.9%	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
淡路（県） - 8 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） - 8	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	8,220,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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 3 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 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	淡路市多賀字大田井 8 2 番 3 外				②地積 (㎡)	395 ()	⑨法令上の規制等	都計外 (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						
	1:1.5	住宅 S 2	農地地域に介在する一般住宅地域	南東8m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス伊弉諾神宮前 100m						
(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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、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東 100m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅地域で、急速な変化は見込めず当分現状維持するものと予測する。圏域内の新規分譲動向から当面地価は僅かながら上昇傾向にあるものと予測する。										
(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	20,800 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一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。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	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 6		[100] / 100	100 / [100]	100 / [95.0]	[100] / 100	20,800					
(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	(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 ■継続 □新規 前年標準価格 20,500円/㎡		③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、宅地需要も堅調で、地価は一部で上昇傾向にある。 [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。 [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 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.5%	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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 淡路（県）, 兵庫, 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, 2,620,000 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) 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, 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, 10,700,000 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)倍率. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8日, 正常価格, [令和6年1月]路線価又は倍率, 1.2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). Includes details on location (淡路市久留麻字北門171番3外), area (214㎡), and various valuation methods and factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
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

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

(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	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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2840番32				②地積 (㎡)	140	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					
	1.5:1	店舗兼住宅 S3	県道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西12m県道、南東側道	水道 下水	あわ神あわ姫バス殿下近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 20m			②標準的使用	3階建程度の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 10.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	あわ神あわ姫バス殿下南東近接	法令規制	(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに金融機関や小売店舗等が見られる商業地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、横ばい傾向で推移しているものと推測する。									
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,600 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、主として淡路島内に存する商業地域である。需要者は、概ね島内に地縁性を有する中小規模の事業者が大半を占める。少子高齢化等に伴う背後地人口の減少等を反映して、圏内の商業地に対する需要は全体的に弱い状況にあるが、リゾート地としての人気の高まりもあり、淡路市内の需要を中心に、回復の傾向が見られる。尚、取引自体が少なく、また、取引される土地の規模等はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は、見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	対象基準地は、県道沿いの金融機関や小売店舗等が見られる商業地域にあるが、概ね自ら事業を営むことを企図した自用目的の取引を主とする地域であることから、市場の実勢を反映している比準価格の規範性は高い。一方で、商業集積度は高くはなく、賃貸市場は未成熟と判断されることから、本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。										
(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	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 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	淡路 5-2	[100.1] 100	100 [100]	100 [121.2]	[104.0] 100	55,700				
(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		[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向にあるが、減少幅は縮小しており、淡路市の商業地の地価は、路線型店舗用地等を中心に需要は堅調である。						
	前年標準価格 55,500 円/㎡				[地域要因] 小売店舗等が見られる市内中心部の商業地域であり、地価は概ね横ばい傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。						
	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 <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 0.0%	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, 梶川不動産鑑定士事務所. 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 梶川智保.

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) 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, 桑名事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

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, (9)円/㎡

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, 山陽不動産鑑定株式会社. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 57,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 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 characteristics), (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 of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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, verification, and reasons for final appraisal), (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's standard prices, etc.).

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出
淡路（県） 5-5 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） 5-5	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	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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 3 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 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	淡路市野島臺浦字畑田157番1				②地積 (㎡)	538	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)				
	1.5:1	店舗 S 2	店舗、旅館等が見られる県道沿いの商業地域	北西11.5m県道	水道 下水	あわ神あわ姫バス梨本 200m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 100m、北 150m			②標準的使用	店舗用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 540 ㎡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 1.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス梨本 駅南西 200m	法令規制	(都) (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	店舗、旅館等が見られる県道沿いの商業地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。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	36,000 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、概ね淡路島全域の幹線道路沿いを主とする商業地域である。需要者は、島内の法人及び個人事業者が多いが、島外からの需要者も見られる。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宅地需要の弱い状態が続いていたが、近年は観光客の増加により、海岸沿いの商業地の需要は堅調である。取引される画地規模が大小様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は、店舗、旅館等が見られる県道沿いの商業地域である。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。一方、商業地域にあつては賃貸条件は個性が強く規範性の高い資料は相対的に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地との比較検討を踏まえ、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 -1.0 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 5-4		[100] 100	100 [100]	100 [88.2]	[100] 100	35,100					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③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、宅地需要も堅調で、地価は一部で上昇傾向にある。								
	前年標準価格 円/㎡		[] 100	[地域要因] 県道沿いの商業地域であり、観光客の増加に伴い地価も上昇傾向で推移している。								
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 円/㎡											
	②変動率	年間 %	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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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10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	31,000 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 +3.0 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 [102.0]	[102.0/100]	31,000		
(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	-	-	-	-	-
(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 30,500円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 市内では業務需要に底入れの兆しがあり、背後周辺地域との地域格差も縮小しており地価は総じて下げ止まり傾向にあった。 [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引き続き上昇傾向にあった。 [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 <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 +1.6%	半年間 %						