

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
洲本（県） -1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	洲本市小路谷字古茂江1283番14				②地積 (㎡)	444	⑨法令上の規制等	(都)1住居 (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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 80 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、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	基準方位 北 10 m市道								
	⑤地域要因の将来予測	周辺には保養所のほか、リゾートマンション等が多く立地する地域である。当該地域内には空地や売り物件が散見されるが、リゾート物件に対する需要は弱く、当分の間は地価の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	方位 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の住宅地域を包含する圏域。需要者は淡路島内の居住者が中心となっている。別荘地や保養地については広域的な需要者が存していたが、近年は別荘地としての需要は大きく減退しており、地価は下落傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は1㎡あたり3万円程度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	当該地域は洲本市郊外の海岸沿いの戸建住宅地域であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	洲本 -3	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 / [ 141.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,800	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 -3.0 交通 -3.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	洲本（県） -2	② 時点修正	[ 97.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 204.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,800	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 -3.0 交通 -2.0 環境 +115.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	61,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少・高齢化の進展等を背景に、洲本市内の住宅地需要は弱く、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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 以前は開発が盛んなリゾート地域であったが、現在建物の建築すら少なく、地価は下落傾向が継続している。												
② 変動率	年間	-6.9 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出  
洲本（県） - 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	
洲本（県） - 2	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	洲本市上物部字鳥啄 1 1 1 番 1 1				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (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	(都) 1 中専 (60, 200)	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北 6 m 私有道		
	④地域的要因	特記事項	特にない	街路	交通施設	淡路交通宇山バス停 南西方 1.2km	法令	(都) 1 中専 (60, 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	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 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、概ね洲本市の圏域に存する中規模一般住宅地域である。需要者は淡路島内の居住者がほとんどを占める。洲本市内では宅地分譲がほとんどで土地は 800 万円から 1300 万円程度の物件が中心である。物件の市場滞留期間が長く新築建売分譲はほとんど見られないが、新築戸建物件の中心価格帯は 2000 万円台と考える。島内の地場産業の衰退、高齢化、島外への人口流出等の影響により、今後も地価の下落傾向が続くと考える。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的での取引が中心で、信頼性のある多数の取引事例を収集することができた。一方、対象基準地は従来からの戸建住宅地域に存し、また、事業取支の観点から賃貸用不動産の建設を想定することが非現実的であるため、収益還元法を非適用とした。近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、さらに地価公示標準地を規準した価格との均衡も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +3.0 交通 +2.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	洲本 - 1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 133.4 ]	[ 102.0 ] 100	59,200					
(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 (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前	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。洲本市の不動産市場も回復には至っていない。						
	前年標準価格	61,000 円/㎡		[地域要因]	閑静な住宅地域で地域要因に特別の変動はない。地価水準は依然、下落傾向にある。						
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		② 変動率		[個別的要因] 特にない。							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-2.5 %	半年間	%						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									

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） - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印

鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 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	洲本市五色町都志万歳字下ノ前405番2外				②地積 (㎡)	230	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 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 240 ㎡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	5.5 m市道	交通施設	淡路交通都志バス停北西 350m	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	25,700 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のほか淡路島内の圏域に存する住宅地域及び住商混在地域。需要者の大半は淡路島内の居住者であり、地縁選好性も強く、外部からの転入はまれである。旧五色町の中心部を形成する既存の住商混在地域だが、都市部への流出により需要は低迷している。取引は少ないが、需要の中心となる価格帯は土地で500万円から700万円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺での取引は少なく、規範性の高い取引事例を十分に収集できたとは言いが、比準価格は適切に算定されており、現実の市場を反映するものと考えられる。付近に貸家の供給はほとんど見当たらず、経済合理的な賃貸経営は困難なため、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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 -1.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 南あわじ - 3	[ 98.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 79.9 ]	[ 100 ] 100	25,600						
(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 +3.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	淡路 - 8	[ 95.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 87.6 ]	[ 100 ] 100	25,700						
(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	③価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少、高齢化などにより、洲本市内の不動産市況は低迷している。								
	前年標準価格 27,000 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 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 地域の衰退傾向が進みつつあり、需要は低迷している。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	年間	-4.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
洲本（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	3,460,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 1 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					

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	洲本市由良3丁目1327番外「由良3-7-2」				②地積 (㎡)	76	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (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) 土砂災害警戒区域																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 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 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 72 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 7 m 市道	交通施設	淡路交通由良支所前バス停 北西 200m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域												
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面はほぼ現状のまま推移すると思われる。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	方位 +3.0																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	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、洲本市を中心とする淡路島全島の住宅地域である。需要者は地元的地縁性を有する者に限定される傾向にある。漁港背後の住宅地でその需要は弱く取引も少なく、地価の下落傾向が続いている。なお、中心となる価格帯は、取引される規模がまちまちであり、また立地により価格水準も大きく異なることから把握できなかった。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であり、また漁村落内の住宅地で賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しない。自用目的での取引が中心で、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認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から規準等行ったが均衡している。																									
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	洲本 - 2	② 時点修正	[ 98.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 92.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	45,300	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 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	41,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	洲本（県） - 2	② 時点修正	[ 97.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 131.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	45,600	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 -2.0	環境 +37.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	61,000 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 前年標準価格 48,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 洲本市では人口の減少、高齢化が進み、また地場産業の低迷等により、不動産市場は依然厳しい状況にある。																				
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 近隣地域における大きなプロジェクトはなく特に変動はないが、漁港背後の在来住宅地域で、漁業の不振等により相対的に需要は弱い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																				
② 変動率	年間	-5.2 %	半年間	%																						

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 印
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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)
	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	淡路交通築地町バス停 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	淡路交通築地町バス停 東方 60m	法令規制	(都)近商(80,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗（イオン）前に位置し、各種の小売店・事務所ビルの建ち並ぶ商業地域。市庁舎の建替に伴う周辺の整備事業の期待感もあるが、既存商業地は衰退傾向にあり、地価は弱含みで維持するものと予測する。							
(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	135,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	98,000 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) 公示価格を	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 -11.0 行政 +5.0 その他 0.0
	洲本 5-2					134,000					
	公示価格	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 92.5 ]	[ 100 ] / 100						
	125,000 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	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	前年標準価格	137,000 円/㎡	③ 変動状況 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。
	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]	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。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	特になし。
	② 変動率	年間	-2.9%	半年間	%	

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 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7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	洲本市五色町都志字七反田 2 0 0 番 3				②地積 (㎡)	510	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 50 m、西 20 m、南 100 m、北 10 m			②標準的使用	店舗兼住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 不整形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 1 m 県道	交通施設	淡路交通五色バスセンターバス停近接	法令規制	都計外								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円/㎡														
	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	同一需給圏は洲本市のほか淡路島内の圏域に存する商業地域。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者、地元中小企業などである。地域経済が低迷するなか、需要は弱く、価格は下落傾向が続いている。商業地の取引は少なく、規模にもばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は把握し難いが、5,000万円以下の物件が大半であると考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格の算定にあたっては店舗併用住宅を想定したが、賃貸需要は乏しく市場は未成熟であり、その精度は鈍いものと思料する。商業地での取引は少なく、類似の売買実例を十分に収集できなかったが、比準価格は適切な手順に従って算定されており、実際の市場を反映するものと認められる。地域は自用目的での取引が中心であることから、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格を踏まえて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	[ 99.4 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 122.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,900	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 +25.0 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	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	[ ] 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/㎡	[ ] 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 前年標準価格 38,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少、高齢化などにより、洲本市内の不動産市況は低迷している。											
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域の衰退傾向は否めず、需要は低迷している。											
②変動率	年間	-4.9%	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	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部		
洲本（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二	印	
鑑定評価額	53,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,400 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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 (㎡)	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)			
	1:2	工場	中規模工場、倉庫等が混在する工業地域	東7m道路	水道	淡路交通都志バス停 2.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 300 m、北 30 m			②標準的使用	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	特になし	街路	7 m 道路	交通施設	淡路交通都志バス停 南東方 2.6km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模工場、倉庫等が混在する内陸の工業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。将来においても現状の地域特性を維持していくものと予測する。									
(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	比準価格	8,400 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、洲本市を中心に淡路島全島である。需要者は地元の中小事業者等が中心となっている。地域経済の低迷や生産年齢人口の減少傾向を背景に、島内事業者の設備投資に対する姿勢には慎重さが見受けられ、工業地の需要は弱い状態が継続している。工業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちなため、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	同一需給圏内において、工場・倉庫等の賃貸借市場が未成熟で、適正な賃料の把握が困難であるため、収益還元法は適用しない。比準価格は、規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いがたいが、十分な手順を尽くして算定され、相応の説得力を有する価格である。よって、比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、淡路島内に規準とすべき標準地等が存しないため、標準地及び指定基準地との検討は行わなかった。										
(8) 公示価格	① 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	[ ]					
(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 (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	[ ]	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] 洲本市では人口の減少、高齢化が進み、地場産業の低迷等により、不動産市場は依然厳しい状況にある。						
	前年標準価格 8,800 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	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				[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 -4.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部		
洲本（県） 9-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二	印	
鑑定評価額	23,500,000 円		1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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					

## 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	洲本市桑間字広チ324番3外				②地積 (㎡)	511	⑨法令上の規制等	(都)準工(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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用	倉庫・工場兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 510 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m県道	交通施設	淡路交通七曲りバス停 北方 140m	法令規制	(都)準工(60,200)
(3) 最有効使用の判定	倉庫・工場兼事務所地				(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	46,000 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、洲本市を中心に淡路島全島である。需要者は島内の事業者等が中心である。島内の地場産業の低迷が長期化し投資意欲に回復は見られず、工場地に対する需要も弱含みが続いている。取引される画地規模がまちまちなため、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	賃貸事例が少ないうえ、空き工場が多く、適正な工場の賃貸市場が成立しているとはいえないため、収益還元法は適用しない。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、比準価格をもって、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、淡路島内に規準とすべき標準地等が存しないため、標準地及び指定基準地との検討は行わなかった。								
(8) 公示価格	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	地域要因
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
(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 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100		街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 洲本市では人口の減少、高齢化が進み、地場産業の低迷等により、不動産市場は依然厳しい状況にある。					
	前年標準価格 47,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。					
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 □ 代表標準地 □ 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 %						