

鑑定評価書（平成 30 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, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 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（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6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

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 27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	洲本市上物部宇鳥啄111番11				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	(その他)					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6m私道	水道 ガス 下水	淡路交通宇山バス停 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 100m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、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 6m私道	交通施設	淡路交通宇山バス停 南西方 1.2km	法令規制	(都)1中専 (60,200)			
⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、今後も地価はやや弱含みで推移していくものと予測される。											
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 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、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及び指定基準地との比準結果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) 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	地域要因	街路 +3.0
	洲本 - 1		[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [134.5]	[102.0] / 100	57,700	交通 0.0	環境 +28.0	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	洲本（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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	59,500 円/㎡	[97.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	58,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 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		③ 変動状況		[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,500 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/㎡		[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。 [個別的要因] 特にない。									
	②変動率	年間 -2.5%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 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, 三宮鑑定所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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)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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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.

Table with 9 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, (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 2 columns: (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 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
洲本（県） - 4 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） - 4	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	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	43,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 27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) (その他)土砂災害警戒区域								
	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	水道 淡路交通由良支所前バス停 200m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 30m、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 6.0m、奥行 約 12.0m、規模 72㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北7m市道	交通 淡路交通由良支所前バス停 北西方 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。地域要因に特別な変動はなく、当分の間現状のまま推移すると考える。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	43,100 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、洲本市のほか淡路島内の漁家住宅を主とする住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する者に限定される傾向にある。古くからの漁港背後の住宅地で、宅地需要は弱く、取引自体も少なく、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、取引内容に縁故事情を含むほか、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、また漁村集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を行ったが均衡している。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	洲本 - 2	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [96.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,900	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,300 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 / [136.4]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,900	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 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	59,500 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 45,500 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/㎡			[地域要因] 淡路島内の他の漁家住宅地域と同じく需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-5.3%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 30 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) 5-1, 兵庫県 兵庫第 4 分科会, 氏名 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (129,000 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major 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) 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（平成 30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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,100 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
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	50,500,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	洲本市五色町鮎原小田字洪田550番外				②地積 (㎡)	6,313	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 150m、西 120m、南 300m、北 30m			②標準的使用	工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0m、奥行 約 105.0m、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	7m 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	8,000 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、標準地及び指定標準地との検討は行わなかった。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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) 指定標準地からの検討	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) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 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 8,400 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 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	-4.8%	半年間	%									

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 洲本 (県) 9-2, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,000 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 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) 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.