

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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)			
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は低迷しているが、当該地域は、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り、安定した需要がある。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 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 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 6	公示価格	[98.1] 100	100 [100]	100 [68.3]	[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	[一般的な要因] 淡路市では新型コロナウイルスによる実感的な影響は小さいが、人口減少、高齢化が進んでおり、地価は従前と同様に下落傾向となった。								
	■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 29,600 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	円/㎡										
②変動率	年間	-0.7 %	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 印

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	淡路市佐野字橘2018番1				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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						
	1:1	住宅W2	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東7.5m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス佐野局前 130m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、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 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス佐野局前南西 130m	法令規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	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、地価は今後も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	30,000 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	同一需給圏は概ね淡路市及び洲本市の圏内に存する住宅地域。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400～500万円が中心価格帯と見られる。											
(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	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 -2.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 4		[98.6] 100	100 [100]	100 [71.8]	[100] 100	29,800					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化し、景気は依然として厳しい状況にある。なお、淡路市の人口は減少傾向にある。							
	前年標準価格 31,000 円/㎡				[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い。なお、令和3年3月31日に下水道の供用が開始された。							
	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 -3.2%	半年間 %									

鑑定評価書（令和3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. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和3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. Includes address details for 淡路 (県) and 兵庫県.

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, (7) [令和3年1月] 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 reasoning 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3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. Includes address details for 淡路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,840,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 印

鑑定評価額	9,740,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	43,500 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、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及びその地縁者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、地価は下落傾向が続いている。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	[98.6] 100	100 [100]	100 [97.0]	[100] 100	43,500				
(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 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 淡路市は、コロナ禍による影響は軽微である。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。					
	前年標準価格 44,500 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 □代表標準地 □標準地		[地域要因] やや高台の住宅地域で、地域要因に変動はない。					
	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 -2.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	4,890,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	淡路市大磯 1 7 番 1 8				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 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-アールエ-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。地価は概ね安定的に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	33,700 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、淡路市を中心とする住宅地域である。需要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は低迷しているが、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、需要についても一部回復傾向が見られる。土地は総額 500~700 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 <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	地域要因	街路	-2.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [93.1]	[100] / 100	33,500		街路	0.0	交通	0.0	環境	-5.0
(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	+1.0
	前年指定基準地の価格	[96.8] / 100	100 / [100]	100 / [88.9]	[100] / 100	33,800		街路	0.0	交通	0.0	環境	-12.0
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 淡路市では新型コロナウイルスによる実感的な影響は小さいが、人口減少、高齢化が進んでおり、地価は従前と同様に下落傾向となった。									
	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			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。									
	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	0.0 %	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） - 8	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	7,980,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月1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)			
	1:1.5	住宅 S2	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勢諾神宮前 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 18.0m、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勢諾神宮前東方 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。過疎化による実需不足の影響で、地価は当面微落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	20,200 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あるが、淡路島内では進出企業の撤退・地場産業の衰退等の影響から雇用機会が低下傾向にあり、典型的な一次取得者層は限られた状況にある。したがって、市場の状態は実需不足・宅地の供給過剰となっている。当該状況から、取引自体が少なく、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、過疎化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) 公示価格とした価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 -5.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 - 6		[98.5] 100	100 [100]	100 [99.8]	[100] 100	20,200				
	公示価格 20,500 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] 淡路市では人口減少等から実需は限定的で地価は引き続き下落傾向にあった。なお、市場でのコロナ禍による影響は実感としてなかった。						
	前年標準価格 20,400 円/㎡		変動状況		[地域要因] 圏域内での分譲事例等から当該地域の地価は弱含みながら実需水準から大して乖離はないとみられ下落幅自体は縮小傾向にあった。						
	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		要因の		[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/㎡		の								
	② 変動率	年間 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和3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. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,700 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
淡路（県） 5-1 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） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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 2 8 4 0 番 3 2				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 S 3	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 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 10.0 m、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	1 2 m 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) (80, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、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	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	57,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,900 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、概ね淡路島全域の商業地域及び住宅商業混在地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の法人及び個人事業者が多い。人口の減少及び高い高齢化率等により商業地の需要は低迷しているが、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、需要についても一部回復の傾向が見られる。土地取引については、取引される画地規模や価格帯がまちまちであり、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に小売店舗等が建ち並ぶ商業地域内に存するが、地域の標準的な賃料水準等の把握が困難であり、収益価格は相対的に精度が劣る。したがって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考として、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 +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										
	公示価格	[98.8] 100	100 [100]	100 [121.2]	[104.0] 100	55,800					
(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
	-										
	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 淡路市では新型コロナによる実感的な影響は小さいが、人口減少、高齢化の進行等から、商業地域の地価は下落傾向が続いている。						
	前年標準価格	56,800 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 □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	-1.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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. Includes address details for 淡路 (県) 5-2 兵庫県 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,500 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3年1月] 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 multiple rows (1-10) and columns detailing site information, usage, market characteristics, and price determination factors. Includes sub-tables for (5) 鑑定評価の手法の適用 and (8) 公示価格.

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 印

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	特になし	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	36,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	25,100 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代表標準地	標準地番号	淡路 5-3	②時点修正	[98.3] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [90.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,900	⑦内訳	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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	31,900 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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 34,800 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 淡路市は、コロナ禍による影響は軽微である。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			□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 西浦では郡家地区を中心に、幹線道路沿いに新規出店が多数見られる。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-2.3 %	半年間	%														

鑑定評価書（令和 3 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. Includes address details for淡路 (県) 5-4 兵庫県 兵庫第 4 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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 印

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月1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	30,300 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。過疎化等から事業所の集約・撤退等もみられ業務需要全般が不足気味に推移している。一方、供給も概ね既存の空施設等に限られており取引自体は低調である。当該状況から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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 5-4	公示価格 32,000 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [106.9]	[102.0] / 100	30,200			
(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) 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		[一般的要因] 市内では業務需要全般が振るわず、工業系需要も弱く地価は下落傾向にあった。なお、市場でのコロナ自粛の影響は実感としてなかった。					
	前年標準価格 31,000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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の影響下にあり地価は引き続き下落した。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -2.3% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					