

鑑定評価書（令和4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, はまもと不動産鑑定. Row 1: 洲本（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 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4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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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) 1住居 (60,200), (その他).

Table with 9 columns: (2) 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) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (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の圏域である。需要者は淡路島内の居住者が中心であるが、同一需給圏外の居住者も見られる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域は賃貸借市場が未成熟な海岸沿いの住宅地域であり、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を求めることが出来なかった。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

鑑定評価書（令和4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, 業名. Values include 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月3日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, 40,000 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) 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4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. Row 1: 洲本（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,400 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4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 (Optimal Use), (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 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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 Prices).

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） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	2,640,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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)		
	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	住宅W2	一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域	南7m市道	水道	淡路交通由良支所前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	交通施設	淡路交通由良支所前北西方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	34,700 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) 公示価格とした	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 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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 洲本 - 2	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 112.7 ]	[ 103.0 ] 100	34,600					
(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 +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 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	洲本（県） - 2	[ 98.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 149.8 ]	[ 103.0 ] 100	34,700					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,700円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍の影響は小さいが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。 [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。						
	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 -5.4%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 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4年1月]路線価又は倍率, 92,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和4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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 令和4年6月8日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「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, 洲本市五色町都志字七反田200番3, 510, 都計外, 不整形 1:1.5, 店舗兼住宅 RC2, 県道沿いに店舗が見られる商業地域, 東11m県道, 水道 下水, 淡路交通五色バスセンター近接, (その他)

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, 東 50m、西 20m、南 100m、北 10m, 店舗兼住宅地, 間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 不整形, 特記 特にない, 街路 11m県道, 交通施設 淡路交通五色バスセンター東近接, 法令 都計外, 当該地域は旧五色町の中心商業地域であり、近年は商業繁華性の低下傾向が否めないが、当面は概ね現状を維持するものと予測される。地価は下落傾向が続くものと予想される。

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, 店舗兼住宅地, 形状 0.0, 取引事例比較法 標準価格 29,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 19,900 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (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である。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者や地元中小企業などである。地域経済の低迷に加えて新型コロナによる観光産業への打撃もあり、需要は低調で地価の下落傾向が続いている。取引は少なく、規模にもばらつきがあるため、中心価格帯などの把握は困難だが、5,000万円以下の物件が大半であると考えられる。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 商業地の取引は少なく、類似の取引事例を十分には得られなかったが、比準価格は価格牽連性を有する売買実例をもとに適切に算定されており、実証的なものと認められる。収益価格は店舗兼共同住宅を想定したが、賃貸市場は未成熟で理論的な感否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を標準とした価格を踏まえて上記の鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, ①代表標準地, 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対象基準地の標準価格, 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 +35.0, 行政 +5.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, 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, 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 前年標準価格 30,000 円/㎡, 前年標準価格 30,000 円/㎡, 変動率 年間 -5.0%, 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） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛

鑑定評価額	45,500,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	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	都計外 (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 300 m、北 30 m			②標準の使用	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	特にない	街路	7 m 道路	交通施設	淡路交通都志南東 2.6km	法令規制	都計外							
(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	基準価格	7,200 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	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島全域に存する工業地域である。需要者は当該地域に関連を有する事業者が中心で、外部からの転入は稀に見られる程度である。地域経済の低迷により工業地に対する需要は乏しく、市況は不透明な状況で推移している。同種の土地取引は少なく、また画地規模にもばらつきがあるために取引の中心となる価格帯などは見出せない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似の取引は乏しく、規範性の高い事例を十分に収集できなかったが、比準価格は一定の価格牽連性を有する売買事例より適切に算定されており、実証的なものと思料する。付近に工場等の賃貸物件は皆無で標準的な賃貸市場は成立していないため、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、前年価格からの検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。なお、規準とすべき公示価格及び指定基準地はなかった。															
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 □標準地 標準地番号	-	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										
(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										
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 7,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍などにより経済先行き不安視されるなかであって洲本市内の事業用地に係る不動産市況は不透明な状態で推移している。									
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 内陸型の工業地域としての現況を維持しており、地域要因に特別の変動はない。									
	②変動率		年間	-1.4 %	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4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, はまもと不動産鑑定. Row 1: 洲本（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (2) 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, 形状

Table with 2 columns: (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工業地域及び混在地域である。需要者は淡路島内に地縁的選好性を有する事業者等が中心である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 周辺の工業地域においては自用の工場等が中心であり、賃貸事例が少なく賃貸需要が限定的であるため、収益価格が地価の指標となり得ない。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 規準価格, 公示価格, 標準化補正

Table with 10 columns: (9) 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, ⑦内訳, 指定基準地からの検討, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④変動要因, 前年標準価格, 変動率, 変動状況