

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 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 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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 -2.0 交通 +1.0 環境 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 6		[99.0] 100	100 [100]	100 [68.3]	[100] 100	29,100					
(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	(円/㎡)						
(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 29,400 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											
	②変動率	年間 0.0 %	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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 4,180,000 円, 1㎡当たりの価格 29,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6日, (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, (2) 実地調査日 令和4年6月27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

Main evaluation reasoning 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per sqm, and market analysis.

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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 淡路（県）, -3, 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, 2,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,000 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, 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 淡路市尾崎字宮ノ西1670番1. (2) 範囲: 東 30m, 西 50m, 南 30m, 北 15m. (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. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね淡路市の圏域に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 古くからの住宅、店舗、民宿等の混在する地域であるが、賃貸物件がほとんど見受けられず、貸家需要が想定出来ない地域であるため収益価格は試算しなかった. (8) 規準とした価格: 代表標準地 淡路 -6, 公示価格 20,100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 淡路（県） - 8, 前年指定基準地の価格 20,200 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 20,100 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 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, 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 reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location, area, usage, market characteristics, and price adjustments.

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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,810,000 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, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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, (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, 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, 9,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,000 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, 倍率種別, 34,000 円/㎡, 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）

令和 4 年 7 月 7 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

鑑定評価額	4,920,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	淡路市大磯 1 7 番 1 8				②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	(都) (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	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 6.5m 市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス大磯ユ-アールエ-前 360m					
(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	特にない	街路	6.5m 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。地価はやや上昇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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,900 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、需要についても回復傾向が見られる。土地は総額 400~700 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
	淡路 - 7	[100.5] 100	100 [100]	100 [93.1]	[100] 100	34,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 -5.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	淡路（県） - 2	[96.7] 100	100 [100]	100 [85.9]	[100] 100	33,800		街路 0.0	交通 0.0	環境 -15.0	行政 0.0
(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。						
	前年標準価格 33,700 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 <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 +0.6%	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, 野島不動産鑑定事務所. Row 1: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一.

Table with 4 columns: 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

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 reasoning 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) 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.

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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 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) 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.

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	7,780,000 円	1㎡当たりの価格	55,600 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	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月2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 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			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 14.0 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	1.2m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、やや下落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	37,500 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、近年、阪神間からのリゾート地としての人気もあり、需要に関して一部回復の傾向も見られる。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	標準地番号	淡路 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 [121.2]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	55,400	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
	公示価格	65,000 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	[] 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/㎡																
(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		56,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルスによる停滞状況から持ち直しつつある。淡路市内の商業地の地価は、人口減少等の影響から、総じて弱含みである。							
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 小売店舗等が見られる商業地域であるが、背後地人口の減少等により地価は概ね弱含みである。地域要因に特段の変動は見られない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間	-0.7%	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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. 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 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,200 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 (Surrounding Area), (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 Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (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 Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

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, 桑名事務所. Values include 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, 5,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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

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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 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, 54,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 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4年1月] 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 reasoning table with 10 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

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	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	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								
	⑤地域要因の将来予測	倉庫・工場等を主として店舗・営業所等が介在する郊外幹線道路沿いの地域で、当分現状維持するものと予測する。依然業務需要は低調ながら用途の多様性がある立地で、地価は当面横這い傾向にあるものと予測する。															
(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。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底打ちしたとみられる。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	標準地番号	淡路 5-4	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,400	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 +6.0 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	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	①-1対象基準地の検討	標準地番号	-	②変動率	年間 0.0% 半年間 %												
	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/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	前年標準価格	30,300 円/㎡					[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。									
	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] 地域要因に格別の変動はないが、用途の多様性を潜在する立地で、概ね適正水準とみられ、地価は下げ止まりと判断した。									
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									