

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 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.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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） - 2	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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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	洲本市上物部字鳥啄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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡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 6 m私道	交通施設	淡路交通宇山バス停 南西 1.2km	法令規制	(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	56,000 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大半を占めている。市中心部から比較的近いが、地縁的な結びつきの強い古くからの住宅地域であり、域内人口の減少・高齢化の進展等を背景に、土地需要は弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、200㎡程度の標準的な規模の土地で1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、対象基準地の規模形状から賃貸用共同住宅の建築を想定することは現実妥当性を欠くために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との均衡に留意して、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 0.0 交通 +1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.2] 100	100 [100]	100 [88.9]	[102.0] 100	55,200					
(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	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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 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。							
	前年標準価格			58,000 円/㎡						[地域要因] 洲本市の中心市街地から比較的近いが、地縁的な結びつきの強い古くからの住宅地域であり、土地需要は弱い。	
	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	-3.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Values include 洲本（県）, 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, 5,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,600 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, (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: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 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（令和 元年地価調査）

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 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18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 table with 8 major sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 年標準価格等 (Annual standard price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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200番3				②地積 (㎡)	510	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 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 11m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					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに店舗等が見られる商業地域であり、商業繁華性の低下傾向は否めないものの、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いている。															
(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	形状 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	33,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	23,400 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、地価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	収益価格は店舗併用住宅を想定したが、賃貸市場は未成熟であり、理論的な感は否めない。商業地の取引は少なく市況は不透明な部分があるが、比準価格は一定の価格牽連性を有する取引事例から適切に算定されており、実証的なものと認められる。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、公示価格を標準とした価格を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	南あわじ 5-2	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [127.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,400	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 -2.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	43,100 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標準価格等	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 35,100 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[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。 [地域要因] 地域の衰退傾向は否めず、需要は低調で空き店舗などが目立つ。 [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	-4.6%	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 印

鑑定評価額	48,600,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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	(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	特にない	街路	7 m 道路	交通施設	淡路交通都志バス停 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	比準価格	7,700 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。需要者は地元の中堅以下の事業者などが中心となっている。地域経済の低迷を反映して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需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(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、比準価格は一定の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おらず、収益価格は試算しなかった。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はなく、また指定基準地もないために検討は割愛した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 8,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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 □代表標準地 □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 -3.8%	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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団日本不動産研究所. Includes details for 洲本 (県) 9-2, 兵庫県, 兵庫第 4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 35,000 円/㎡ 倍.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.