

鑑定評価書（令和6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, 神戸市東灘区森北町5-8-18

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000円, 1㎡当たりの価格, 26,100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

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

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (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, 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。

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、

Table with 10 columns: (8)公示価格, (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

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

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)変動状況

鑑定評価書（令和 6 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, 神戸市東灘区森北町 5-8-18. 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

鑑定評価額 10,500,000 円 1㎡当たりの価格 51,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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 2 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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

Table with 8 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

Table with 8 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

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

鑑定評価書（令和6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 (4,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) price comparison.

鑑定評価書（令和6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, 2,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,500 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6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 5 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。

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, 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、代表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。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (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) 対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 変動率, (4) 変動率.

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） 5-1	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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月4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	洲本市栄町2丁目471番29外「栄町2-3-37」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防 (その他)(90,300)		
	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					
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北22m県道	水道 ガス 下水	淡路交通築地町 60m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 120m、南 20m、北 0m				②標準的使用	中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2m県道	交通施設	淡路交通築地町東方 60m	法令規制	(都)近商(90,300)準防		
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗（イオン）前に位置し、各種の小売店・事務所ビルの建ち並ぶ商業地域。市庁舎の建替に伴う周辺の整備事業の期待感もあるが、既存商業地は衰退傾向にあり、地価は下落傾向で維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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	107,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	72,300 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商業地域である。需要者は個人事業主、店舗用地目的の法人が中心である。国道沿い等のロードサイド型店舗の進出は一部みられるが、人口減少、高齢化で、小売店舗はテナントの撤退が多く、総じて商業地需要は低迷状況にあり、地価は依然下落基調が続いている。なお、中心となる価格帯については規模、立地等により様々である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地に存することから、収益価格は重視すべき価格ではあるものの、想定事項を含み、また適切な賃料水準の把握に困難を伴う。よって、島内で収集し得た商業地域の事例から求めた市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も十分に関連付け、代表標準地を規準とした価格との均衡も踏まえて、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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 -1.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 +5.0 その他 0.0
	基準地番号 洲本 5-2	[98.0] 100	100 [100]	100 [88.4]	[100] 100	106,000					
(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 変動状況 価格形成要因の		[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。						
	前年標準価格 109,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動はない。大型店舗前に位置するが、商業地の取引は少なく、需要は弱含みで地価は依然下落。						
	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] 特になし。						
	基準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -3.7%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
洲本（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	
鑑定評価額	13,700,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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	1 m 県道	交通施設	淡路交通五色バスセンター東近接	法令規制	都計外							
	⑤地域要因の将来予測	店舗、金融機関等が立地する旧五色町の中心であるが集積度は低い、淡路市の西浦側を中心に店舗や宿泊施設の参入が目立つが、周辺近隣地域にその影響は見られない。																			
(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	比準価格	27,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	15,300 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域。用途の類似地域は商業地域。需要者は個人、中小事業者が中心となる。西浦地域の主要幹線沿道にあり、旧五色町の中心地域であるが、既存店舗の閉鎖や商圏人口の減少等によりその地位は低下しているため、需要は低調に推移している。規模、用途等が多様な地域であり、需要者の業種業態も様々であることから、取引価格にバラツキがあり、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	一部収益物件も見られるが、自用の店舗や事業所も混在する繁華性の低い商業地域で、都心部の高度商業地域のように賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、収益価格はやや精度を欠く。取引事例も規模や立地にややバラツキがあるが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。																				
(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 +2.0	交通 0.0	環境 +30.0	行政 +6.0	その他 0.0
	南あわじ 5-2	公示価格	[98.6] 100	100 [100]	100 [140.6]	[100] 100	26,600		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 +6.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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			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		
(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		[一般的要因] 島内の眺望に優れた地域を中心に、宿泊施設や店舗等の土地需要が見られるようになったが、既存商業地域に対する需要に変化はない。																
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 未利用地や空き店舗が見られる幹線沿道の地域であり、繁華性や店舗の集積等について、特筆すべき変動はない。																
	前年標準価格 27,500 円/㎡		[] 100		[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	-2.5 %	半年間	%																

鑑定評価書（令和 6 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 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 洲本（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 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

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 6 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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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.

鑑定評価書（令和6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, 神戸市東灘区森北町5-8-18

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000円, 1㎡当たりの価格, 40,500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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 規準とした価格, (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