

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	(都) (70, 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					
	1.2:1	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 50m、西 50m、南 90m、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 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方 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。地価は緩やかな上昇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を中心とした住宅地域である。需要者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、人口の減少及び高齢化が続いているが、一方で、観光客は増加しており宅地需要は回復傾向にある。当該地域については高速 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ることから需要は安定している。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、標準地からの規準を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 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 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 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 - 6					29,900					
	公示価格 19,800 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [66.3]	[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 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 淡路市の人口は減少傾向で高齢化も進んでいる。一方で、観光客は増加しており、宅地需要も堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。							
	前年標準価格 29,400 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 +2.0%	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

鑑定評価額	4,030,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26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	淡路市佐野字橘2018番1				②地積 (㎡)	144	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) 土砂災害警戒区域			
(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方 130m	法令規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
(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	28,000 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域に存する住宅地域。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、需給はほぼ均衡していることから地価は横ばい傾向で推移している。土地は基準地と同規模であれば400万円前後が中心的価格帯と思量される。										
(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、淡路市の東海岸周辺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	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 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	淡路 - 4	[99.8] 100	100 [100]	100 [70.8]	[100] 100	28,100				
(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	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		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、淡路市の人口は減少傾向にある。						
	■継続 □新規		前年標準価格 28,000 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く、需給はほぼ均衡している。						
	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		[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	0.0%	半年間	%						

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） - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7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	淡路市尾崎字宮ノ西1670番1				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	1:1.5	住宅 W1	古くからの住宅、店舗、民宿等の混在する地域	南西7m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス尾崎120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 15 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 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 110 ㎡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市道	交通施設	あわ神あわ姫バス尾崎西120m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅、店舗、民宿等の混在する地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価はやや上昇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	21,000 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の圏域に存する住宅地域である。需要の中心は圏内の居住者であるが、圏外からの転入も認められる。古くからの住宅、店舗、民宿等の混在する地域であり、需要者は地縁的選好性を有する個人等が中心である。地域経済の持ち直しが認められ、需給関係は安定している。なお、中心となる価格帯については、取引が少なく、又、画地規模等の個別性が強いため判定出来なかった。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	混在型の住宅地域であるが、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。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引はほとんど見受けられず、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と見られる。よって、比較価格をもっ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検討した価格とも均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 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 -4.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	淡路 - 6	[100] 100	100 [100]	100 [94.1]	[100] 100	21,000				
	公示価格	19,800 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 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路（県） - 8		[103.4] 100	100 [100]	100 [103.0]	[100] 100	20,900				
	前年指定基準地の価格	20,800 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 20,300 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。淡路市における住宅地の需給関係は概ね安定している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 混在型の住宅地域であるが、島外からの流入も認められる。						
	②変動率 年間 +3.4% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
淡路（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤

鑑定評価額	3,590,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月4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	淡路市木曾上字中村13番1				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	都計外 (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						
	1:1	住宅W1	農家住宅が多い周辺に農地が見られる住宅地域	南東7m県道、北東側道	水道 下水	本四海峡バス八軒家130m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 170m、南 30m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 17.0m、規模 290㎡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	7m県道	交通施設	本四海峡バス八軒家東方130m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅が多く見られる県道沿いの住宅地域であり、当面現状のまま推移するものと予測する。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	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 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農家集落地域である。需要者の中心は圏内居住者や地縁性を有するものが大半を占める。農家住宅が多い既成住宅地域で、建替え需要等が中心となっており、新規供給はあまり見られない状況にあるが、市街地中心部への接近性に優れていることから、一定の需要は認められ地価は安定的に推移している。取引当事者の属性や取引の態様、画地規模や形状も様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする都市計画区域外の住宅地域であるため、自用目的での取引が中心であり、貸家需要がほとんど見られず貸家住宅の想定をすることが困難であるため、収益還元法は適用しなかった。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、取引の実態を反映する比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。当該鑑定評価額は標準地から規準した価格と均衡している。											
(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 0.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 5		[100.6] 100	100 [100]	100 [120.5]	[100] 100	12,700					
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 12,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、淡路市の人口は減少傾向。ただし減少幅は縮小しており、淡路市の住宅地は安定化の傾向が見られる。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [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 +1.6%	半年間	%								

鑑定評価書（令和7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, 尾崎不動産鑑定. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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7年1月] 路線価又は倍率, 34,000 円/㎡, 倍, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (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 (Standard Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和7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, 尾崎不動産鑑定. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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7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 8 columns: (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. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和7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, 天海建物株式会社. Row 2: 淡路（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 金 甲烈

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 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) 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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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

鑑定評価額	8,490,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	淡路市多賀字大田井 8 2 番 3 外				②地積 (㎡)	395 ()	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)			
	1:1.5	住宅 S 2	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弉諾神宮前 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、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弉諾神宮前 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。圏域内の新規分譲動向から当面地価は緩やかな上昇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	21,500 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	同一需給圏は概ね淡路市を中心とした住宅地域である。需要者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、人口の減少及び高齢化が続いているが、一方で、観光客は増加しており宅地需要は回復傾向にある。当該地域は居住環境の比較的良好な住宅地域であり需要は安定している。画地規模が大小様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地地域に介在する一般住宅地域であり、賃貸マンション等の収益物件は殆どなく、賃貸需要の希薄な地域である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、標準地からの規準を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 -5.0
	標準地番号 淡路 - 6					21,500		交通 0.0	交通 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 -5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	交通 0.0		
(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	[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向で高齢化も進んでいる。一方で、観光客は増加しており、宅地需要も堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。							
	前年標準価格 20,800円/㎡			[地域要因] 集落部のエリアながら安定した需要があり、地価は上昇傾向で推移した。							
	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									
	②変動率	年間 +3.4%	半年間 %								

鑑定評価書（令和7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）, 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和7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, どうせ鑑定所. Row 1: 淡路（県）, 兵庫, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 main rows. (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

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） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	8,050,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月1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	12m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、やや上昇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	59,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	37,600 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、リゾート地としての人気の高まりもあり、淡路市内の需要を中心に、回復の傾向が見られる。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、標準地との規準の結果、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	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.2]	⑤個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,300	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 +19.0 行政 0.0 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	[] / 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		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	55,500 円/㎡	③価格形成要因の		[一般的要因]	淡路市の人口は減少傾向にあるが、減少幅は縮小しており、淡路市の商業地の地価は、路線型店舗用地等を中心に堅調である。										
	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	標準地番号	-			[地域要因]	小売店舗等が見られる市内中心部の商業地域であり、地価はやや上昇傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。										
	②変動率		年間	+3.6 %	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） 5-2 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） 5-2	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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	淡路市大谷字濱 8 4 3 番 6				②地積 (㎡)	212 ()	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)													
	1:2	店舗兼住宅 S 2	店舗、一般住宅が混在する商業地域	南東20.5m国道、背面道	水道	あわ神あわ姫バス津名スポーツセンター前 70m															
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 10m、南 100m、北 50m			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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	20.5m国道	交通施設	あわ神あわ姫バス津名スポーツセンター前南 70m	法令規制	(都) (60, 200)												
	⑤地域要因の将来予測	事業所や一般住宅が混在する国道沿いの商業地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、地価水準が実需と見合ってきたため、地域における地価は安定的に推移している。																			
(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	二方路 0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	29,900 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	同一需給圏は淡路島全域に広がる路線商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、立地や画地の規模等によっては、広域事業法人等も想定される。国道沿いに事業所や一般住宅が建ち並ぶ商業地域であり、市街地中心部への接続が良好であるとともに、通行車両も比較的多いことから、需給は安定的に推移している。取引当事者の属性や業態など、取引に係る個別性が強く、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	近隣地域を含む一帯は、国道沿いに事業所や一般住宅が建ち並ぶ沿道型の商業地域であるが、自用の事業目的での取引が支配的な市場環境にあり、収益採算性が期待できる賃料水準が望めないことから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、標準地からの規準を踏まえて、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 -1.0	交通 0.0	環境 +60.0	行政 0.0	その他 0.0
		淡路 5-2	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [158.4]	[100] / 100	41,800														
(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																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向で高齢化も進んでいる。一方で、観光客は増加しており、宅地需要も堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。																
	■継続 □新規				[地域要因] 事業所や一般住宅が混在する国道沿いの商業地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。																
	前年標準価格 42,000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 0.0%	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） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	淡路市郡家字カジヤ谷84番5外				②地積 (㎡)	163	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 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	特にない	街路	10 m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス郡家南西方 200m	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗・飲食店・金融機関等が見られる県道背後の商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地縁者を中心に需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																
(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	34,700 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	17,700 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淡路島内の商業地域及びその背後に位置する住商混在地域等の圏域。需要者の中心は、地縁性のある地元個人又は法人事業者等と見られる。周囲には銀行や郵便局などの金融機関が見られ、街路も良好であることから地価は上昇傾向で推移している。土地は取引目的や規模によって総額がまちまちであるため中心的価格帯については把握し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県道背後の商業地域であるが、賃貸市場が成熟しているとはいえ、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。よって、市場の実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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	標準地番号	淡路 5-3	②時点修正	[101.6] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [95.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,300	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 0.0 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	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	
(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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 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	前年標準価格	33,300 円/㎡	③変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、淡路市の人口は減少傾向にある。												
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 県道背後の商業地域であり、周辺環境に特段の変化はないが、需要は回復傾向にある。											
②変動率	年間	+3.0 %	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7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, どうせ鑑定所. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 倍.

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. Includes detailed descriptions of land characteristics, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和7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, どうせ鑑定所. Row 1: 淡路（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,500 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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, (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. Includes detailed data on land use, prices, and market characteristics.

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
淡路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月19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)					
	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) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			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 30.0 m、奥行 約 25.0 m、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	8.5 m 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)
	⑤地域要因の将来予測	倉庫、工場が多く店舗も散在する地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。												
(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	31,800 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全域に存する工業地域である。需要者は圏内の法人及び個人事業者等が中心であり、圏外からの需要者は少ないが、幹線道路沿いに位置し、道路アクセス等が良好で相応の需要が認められる。近年、パソナグループの進出等もあって地域経済の持ち直しが認められ、需要はやや強含みである。なお、中心となる価格帯については、取引が少なく、又、画地規模等の個性が強いため判定出来なかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	倉庫、工場が多く、店舗も散在する工業地域であるが、賃貸事例の把握が困難なため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引はほとんど見受けられず、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思考される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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) 対象基準地の前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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 雇用及び所得環境の改善もあって、景気は緩やかに回復している。淡路市における工業地の需給関係は概ね安定している。										
	前年標準価格 31,000 円/㎡			[地域要因] 倉庫、工場が多く店舗も散在する県道沿いの地域として熟成しており、地域要因に変動はない。										
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間 +2.6 %	半年間 %											