

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					南あわじ市神代地頭方字藤井4 1 4番					②地積 (㎡)		470 ()		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)								
	2:1		住宅 R C 2		農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域		北東4.5m市道、北西側道		水道 下水		らん・らんバス南所公会堂前 900m			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 70 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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 4.5m市道		交通施設		らん・らんバス南所公会堂前北東方 900m		法令 規制 (都) (70, 200)									
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅の他、農地等も多く見られる既成集落内の住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。需要は限定的で、地価は、下落傾向で推移しているものと推測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地								(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		14,000 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 0.0												
		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、概ね南あわじ市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、圏内居住者が大半であり、圏外からの転入はほとんど見られない。農家集落内に低層の一般住宅等が見られる住宅地域であるが、需要者は地縁の選好性を有する個人等が中心で、少子高齢化等の影響もあり、需要は限定的である。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		対象標準地の存する地域は、戸建住宅を主とする既成の住宅地域であることから、自用目的での取引が中心であり、また、周辺には賃貸住宅がほとんど見られず、貸家需要を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件では、市場の実勢を反映した比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地との規準及び、指定基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	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 -4.0 交通 0.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 南あわじ -3		公示価格 17,500 円／㎡		[98.9] 100		[100] 100		[100] 100		14,000											
(9) 指定基準地	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 -4.0 交通 +1.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	南あわじ (県) - 3		前年指定基準地の価格 9,600 円／㎡		[96.9] 100		[100] 100		[100] 100		14,100											
(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] 景気は物価上昇の継続等もあり不透明感も見られる。南あわじ市の地価は少子高齢化等の影響からも総じて下落傾向が継続している。														
	前年標準価格 14,200 円／㎡							[地域要因] 農家住宅の他、農地も見られる既成集落地域であり、地価は下落傾向で推移している。地域要因に特段の変動は見られない。														
	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							[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 -1.4 %		半年間 %																		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
南あわじ（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
南あわじ（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 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／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番				②地積 (㎡)	327	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)				
	不整形 1.2:1	住宅 W1	県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域	南5.5m県道	水道	淡路交通供養石 360m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 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 20.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 320 ㎡程度、 形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5. 5 m県道	交通施設	淡路交通供養石南西方 360m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域で、特に大きな変動要因がないことから今後も当面の間は現状のまま推移していくと予測する。市場性が乏しい地域であり、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	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	9,100 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、概ね南あわじ市を中心として、隣接する洲本市に及ぶ住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏で地縁性を有する居住者が大半で、圏外からの参入は少ない。若年者の島外転出、少子高齢化、島内経済不況等により、住宅需要は弱い。取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有するものも多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯は見い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	当該地域は、アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、自己使用目的での取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、指定基準地からの検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、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	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 南あわじ -3							交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 17,500 円／㎡	[98.9] 100	100 [100]	100 [190.9]	[100] 100	9,070	環境 0.0	環境 +103.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	① 指定基準地番号 南あわじ (県) - 3	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 9,600 円／㎡	[96.9] 100	100 [100]	100 [102.6]	[100] 100	9,070		交通 0.0	交通 0.0		
								環境 0.0	環境 +8.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
(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		③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]		地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続しており、宅地需要は低調である。					
	前年標準価格 9,400 円／㎡			[地域要因]		古くからの農家住宅が散在し、外部からの有効需要が乏しい地域のまま推移している。特に大きな地域要因の変動は認められない。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年の検討	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -3.2 %		半年間 %							

(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 前年標準価格 9,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続しており、宅地需要は低調である。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 沿岸部に近い既成集落地域である。地域要因には特段の変動は見られない。
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	年間	-3.1 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		南あわじ市阿那賀字小磯1 4 3 3 番 1				②地積 (㎡)	188	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)				
	1:1.2	住宅 W 2	漁家、戸建住宅等が密集する漁村住宅地域	西6m県道	水道 下水	らん・らんバス小磯 近接		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、		規模		190 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記	特にない		街 6 m県道	交通 らん・らんバス小磯北方近接	法令 (都) (70, 200)					
		事項						規制				
	⑤地域要因の将来予測		漁家が密集する漁村住宅地域で、特段の変動要因はなく、今後においても現状どおり推移するものと予測する。地価の下落率は縮小するも下落傾向にあると予測する。									
(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		13,700 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南あわじ市における住宅地域である。需要者は地縁性を有する圏域の居住者が大半を占め、圏外からの転入はほとんどない。漁港付近の沿岸部に開けた集落で、漁業の従事者の高齢化及び後継者不足等により住宅需要に乏しく、市場は低調に推移している。取引量が少なく、また取引事情が介在する場合もあり、中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	漁家を中心とした既成住宅地域でアパート等の賃貸物件はほとんどなく、賃貸需要が希薄であることから収益還元法は適用できなかった。自己使用目的の取引が中心であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、指定基準地からの検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 南あわじ - 4								交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 15,700 円/㎡		[98.4 / 100]	[100 / 100]	[100 / 113.1]	[100 / 100]	13,700		環境 0.0	環境 +12.0		
(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 -6.0
	南あわじ (県) - 3								交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 9,600 円/㎡		[96.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 68.6]	[100 / 100]	13,600		環境 0.0	環境 -27.0		
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		地場産業不振、人口減少、高齢化進行為継続しており、宅地需要は低調である。					
	前年標準価格 13,900 円/㎡				[地域要因]		漁業関係者以外の居住者については内陸部への移転需要が認められ、沿岸部における住宅需要は低迷している。					
	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				[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 -1.4 %	半年間 %									

(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 24,500 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	〔一般的要因〕	人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。観光客数は増加しつつあるが、地場産業は低迷し、宅地需要は弱含み傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	近隣地域の周辺部で、外資系ホテルの進出による近隣地域への影響は殆ど無い。R 6 . 1 1 完成の湾口防波堤の減災効果が認められる。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	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	有限会社グリーン不動産鑑定事務所	
南あわじ（県）－6	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士	柳川浩一
鑑定評価額	5,730,000 円		1㎡当たりの価格		24,700 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 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 6 月 6 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		南あわじ市北阿万筒井字前ノ原 1 7 1 2 番 4 外				②地積 (㎡)	232 ()	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)					
	1:3.5	住宅 W 1	中規模農家住宅のほか、小売店舗も点在する農村集落地域	南東6m市道	水道 下水	らん・らんバス新田中近接	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 120 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 26.0 m、規模 230 ㎡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	6 m市道	交通施設	らん・らんバス新田中北西方近接	法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模農家住宅のほか、小売店舗も点在する農村集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。										
(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 24,700 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	同一需給圏は南あわじ市を中心にその周辺市町も含む淡路島南部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当地域は農家住宅を中心として小売店舗も点在する農村集落地域で、南あわじ市の中心市街地からやや離れており、また人口減少率も大きく需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、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	農家住宅を中心とする住宅地域で、収益物件は見られず賃貸需要が見込めないため収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 -2.0	
	標準地番号 南あわじ - 6							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	環境 0.0	環境 +25.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [122.5]	[100] / 100	24,500		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
								行政 0.0				
								その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。南あわじ市の人口は減少傾向で推移しており、不動産取引市場も低調である。						
	前年標準価格 25,400 円／㎡			[地域要因]		中規模農家住宅のほか、小売店舗も点在する農村集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。						
	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			[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 -2.8 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		638 ()		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)					
	不整形 1:2	住宅 W 1	農家に一般住宅、農地等の介在する地域	西6m県道	水道 下水	らん・らんバス市戎神社 前 90m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 60 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 18.0 m、		奥行 約 35.0 m、		規模 630 ㎡程度、		形状 不整形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 m県道	交通 施設	らん・らんバス市戎神社 前北方 90m		法令 規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	農家に一般住宅、農地等が介在する地域で、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。少子高齢化等の影響から地価は下落傾向で推移してきたが、一定の実需等からほぼ横ばい傾向にあるものと推測する。												
(3) 最も有効使用の判定	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		27,000 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、概ね南あわじ市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、圏内居住者が大半であり、圏外からの転入はほとんど見られない。農家に一般住宅、農地等が介在する地域であり、需要者は地縁的選好性を有する個人等が中心で少子高齢化等の影響も懸念されるが、一定の実需等に支えられ、地価はほぼ横ばい傾向にある。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	対象標準地の存する地域は、戸建住宅を主とする既存の住宅地域であることから、自用目的での取引が中心であり、また、周辺には賃貸住宅がほとんど見られず、貸家需要を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件では、市場の実勢を反映した比準価格を採用して、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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0
	南あわじ -7		[100.9] 100		[100]	[104.0]	[100] 100		27,000					
(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							
(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			③ 変動 要因の 価格形 成要因 の	[一般的要因] 景気は物価上昇の継続等もあり不透明感も見られる。南あわじ市の地価は少子高齢化等の影響からも総じて下落傾向が継続している。									
	前年標準価格 27,000 円／㎡				[地域要因] 農家に一般住宅、農地等が介在する地域であり、新規供給も多くはないが、一定の実需等に支えられて、地価は概ね横ばい傾向にある。									
	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				[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	有限会社グリーン不動産鑑定事務所	
南あわじ（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士	柳川浩一
鑑定評価額	6,400,000 円		1㎡当たりの価格	39,500 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	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 6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

南あわじ市広田広田字清水2 4 2 番6

②地積 (㎡)

162 ()

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

店舗兼住宅 R C 2

小売店舗、公共施設等が混在する地域

北東5.5m県道

水道 下水

淡路交通広田 230m

(2) 近隣地域

①範囲

東 60 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m

②標準的使用

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 18.0 m、規模 162 ㎡程度、形状 長方形

④地域的特性

特記事項

特にない

街路

5.5m県道

交通施設

淡路交通広田南東方 230m

法令規制

(都) (70, 200)

⑤地域要因の将来予測

小売店舗、公共施設等が混在する地域であるがやや変化に乏しく、将来も当面は現状を維持するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。

(3) 最有効使用の判定

店舗併用住宅地

(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

40, 100 円/㎡

収益還元法

収益価格

22, 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

同一需給圏は南あわじ市を中心にその周辺市町も含む淡路島全域の商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁のある個人事業者が大半である。当地域は小売店舗、公共施設等が混在する比較的古くからの既成商業地域で、昨今商業の中心がロードサイド型大型店舗へと移行するに従い、繁華性が低下しており、また背後人口の減少も相まって需要は弱い。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、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

自用の店舗が多い商業地域で、収益物件はあまり見受けられない。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的は少ない。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格

① ☐代表標準地 ☒標準地

標準地番号

南あわじ 5-1

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 +5.0

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 +6.0

交通 0.0

環境 +28.0

行政 0.0

その他 0.0

公示価格

56, 500 円/㎡

$\left[\frac{99.8}{100} \right]$

$\left[\frac{100}{105.0} \right]$

$\left[\frac{100}{135.7} \right]$

$\left[\frac{100}{100} \right]$

39, 600

(9) 指定基準地

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/㎡

$\left[\frac{\quad}{100} \right]$

$\left[\frac{100}{\quad} \right]$

$\left[\frac{100}{\quad} \right]$

$\left[\frac{\quad}{100} \right]$

(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

前年標準価格 40, 200 円/㎡

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 -1.7% 半年間 %

③価格変動要因

[一般的要因] 景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。南あわじ市の人口は減少傾向で推移しており、不動産取引市場も低調である。

[地域要因] 小売店舗、公共施設等が混在する地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。

[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	株式会社陰山不動産鑑定	
南あわじ（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	陰山 陽史
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	36,500 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	29,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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				南あわじ市福良字八反甲5 1 2 番 1 9 3				②地積 (㎡)		327	③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)			
	1:3.5		診療所・住宅 S 2		店舗兼住宅、事務所 等が混在する商業地 域		南東7m市道		水道 下水		らん・らんバス南淡郵便 局前 120m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 40 m、北 35 m				②標準的使用		低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 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		らん・らんバス南淡郵便局前 南西方 120m		法令規制 (都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		中低層の店舗兼住宅・事務所等が建ち並ぶ商業地域。当面は現状を維持すると予測する。背後人口の減少と高齢化率の上昇で、店舗用地に対する需要がほとんどなく、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		低層店舗住宅併用地							(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		37,000 円／㎡										
		収益還元法		収益価格		28,200 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、南あわじ市を中心とする淡路島内の既成の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する事業者や個人事業主が中心である。周辺地域の背後人口の減少や高齢化率の上昇に加え、南海トラフの地殻変動を起源とする地震による津波リスク等が敬遠され、当該地域の土地需要は弱含みで推移している。取引が成立しても、取引内容に特殊な事情や個別性を有する取引が多く、地域の取引価格の中心価格帯を見いだすことは困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域の類似性又は用途的類似性のある事例に基づき、市場を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を重視して意思決定を行う一般の事業者が多いとはいえず説得力は劣る。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を参酌し、さらに類似する標準地との規準を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ 5-3 公示価格 32,400 円／㎡		[98.6] 100		100 [100]		100 [88.2]		[100] 100		36,200					
(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 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向で、後継者不足等地場産業の不振もあり、事業用地に対する需要は弱い。									
	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／㎡						[地域要因] 金融機関の撤退、公共施設の閉鎖等衰退傾向の商業地域。福良港周辺の観光客数も、新型コロナの5類移行で回復しつつある。									
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率															
				年間		-1.4 %		半年間								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
南あわじ（県） 5－3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 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 6 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		南あわじ市志知鉦字ムカヘ120番1				②地積(㎡)	352	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)			
	1:1.5	店舗S1	県道沿いに店舗、事務所等が点在する路線商業地域	東11m県道、三方路	水道下水	らん・らんバスマルナカ前350m		(その他)(80,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 0 m、北 150 m			②標準的使用	店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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	11m県道	交通施設	らん・らんバスマルナカ前南西方350m	法令規制	(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	飲食店等の低層店舗等が見られる路線商業地域であり、車利用の観光客の増加に伴い、徐々に新規オープンする店舗も認められるが、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は底を探る状態が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地					(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	35,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,500 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	同一需給圏は淡路島全域の路線商業地域及び商業地的利用が見られる混在地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する中小法人や個人事業者であるが、画地の規模や利用目的によっては広域事業法人も想定される。低層の店舗や事業所、併用住宅等が見られる路線商業地域であり、過疎化に伴う事業用地需要の低迷により、地価は底を探る状態が継続している。取引当事者の属性や事業の態様など、取引に係る個性が強く、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、県道沿いに低層の店舗や事業所が見られる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から求められた比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、他の標準地との検討も踏まえて、上記のとお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	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
	標準地番号 南あわじ 5-2							交通 0.0	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	環境 0.0	環境 +8.0	環境 +8.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900		画地 0.0	行政 0.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	前年標準価格 35,100 円/㎡							その他 0.0			
	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	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/㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(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	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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年標準価格 35,100 円/㎡							その他 0.0			
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	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	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/㎡)					
	標準地番号 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [110.2]	[102.0] 100	34,900					
(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	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				
	前年標準価格 35,100 円/㎡										
	①-2基準										

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				南あわじ市市福永字福永5 4 8番6				②地積 (㎡)		102 ()		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)			
	1:1	店舗兼事務所兼住宅 S 4		国道沿いに店舗・銀行・事務所等が建ち並ぶ商業地域		南東19m国道		水道 下水		淡路交通市 50m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 60 m				②標準的使用		店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡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 1 9 m国道		交通施設		淡路交通市北西方 50m		法令規制 (都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗・銀行・事務所等が建ち並ぶ商業地域で、今後とも当面は現状のまま推移していくものと予測する。店舗等の集積度合いは低く、人口減少及び高齢化等からも地価は下落傾向で推移しているものと推測する。													
(3) 最も有効使用の判定		店舗住宅併用地						(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		47, 800 円／㎡										
		収益還元法		収益価格		36, 200 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ある広幅員の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、概ね島内に地縁性を有する事業者が大半を占める。国道沿いに店舗・銀行・事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、店舗等の集積度も低く、繁華性等の観点から需要は引き続き弱含み傾向にある。尚、南あわじ市の商業地の取引自体が少なく、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		対象標準地は、やや繁華性に劣る国道沿いの商業地域にあり、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、商業集積度が低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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 南あわじ 5-1		公示価格 56, 500 円／㎡		[99.8 / 100] [105.0]		100 / [115.0]		[100 / 100]		46, 700					
(9) 指定基準地	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前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は物価上昇の継続等もあり不透明感も見られる。南あわじ市の商業地の地価は少子高齢化等の影響からも総じて下落傾向にある。									
	前年標準価格 47, 500 円／㎡						[地域要因] 国道沿いに店舗・銀行・事務所等が見られるものの、商業集積度に劣り、地価は下落傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。									
	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						[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 -1.5 %		半年間 %												

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
南あわじ（県） 9－1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生
鑑定評価額	238,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,200 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 6 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		南あわじ市広田中筋字大丸170番1外				②地積(㎡)	19,548	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)			
	不整形1.5:1	工場・倉庫	比較的大規模な工場が散見される工業地域	北西5m市道	水道下水	淡路交通広田東150m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用		工場倉庫地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 19,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	淡路交通広田東南東方150m	法令規制	(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。工場等の敷地としては、接面する標準的道路幅員が狭小で道路事情がやや劣るため、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場倉庫地					(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		12,200 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、淡路島内に点在する工業地域である。需要者の中心は、資本金・技術力が豊富な地元企業及び全国的に生産拠点を展開する大手法人である。一部を除き、地元企業は低迷が継続している。対象基準地周辺の工業地は新規設備投資や流通施設への転換もありみられず、工業地としての需要の回復に遅れが見られる。取引される土地の規模等はまちまちであり、また、特別な事情を含む取引も多く、需給の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大中規模の工場の賃貸市場は未成熟で、適正な賃貸事例がなく、賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法の適用はできなかった。自己使用目的の取引が中心で、需要者は取引価格を指標として意思決定をするのが一般的であると考えられる。よって本件では、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,400 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		南あわじ市は、人口の減少、高齢化率の上昇が継続している。瓦産業等地場産業の衰退傾向は継続しており、工場の新規投資需要は弱い。				
	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/㎡				[地域要因]		地域要因に特別の変動はない。街路条件の良好な地域では、物流網及び物流拠点の再編の影響で、新規の物流倉庫の進出も見られる。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.6 %		半年間	%					