基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
洲本（県） - 1	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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25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	洲本市小路谷字古茂江1283番14				②地積 (㎡)	444	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (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) 居住誘導区域外			
	1:2	住宅 W2	海岸沿いの保養所が多いリゾート地域	東10m市道	水道 下水	淡路交通真浦 330m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 60m、南 80m、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 15.0m、奥行 約 30.0m、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	基準方位 北 10m市道	交通施設	淡路交通真浦南東方 330m	法令規制 (都) 1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺には保養所のほか、リゾートマンション等が多く立地する地域である。当該地域及びその周辺の空地に別荘の建築が進んでおり、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	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 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	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の住宅地域の圏域である。需要者の中心は淡路島内の居住者であるが、同一需給圏外の居住者も見られる。海岸沿いのリゾート地域で、保養所の閉鎖等はあるが、都心からの移住者等の別荘地需要が見られ、需要は強含み、地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は画地規模がまちまちであり見出しがたい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟な海岸沿いの住宅地域であり賃貸市場を想定するのが妥当性を欠くため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映するもので実証性は高い。したがって比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、これは指定基準地等を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。										
(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 -3.0 交通 -3.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	洲本 - 3	[99.5] 100	100 [100]	100 [136.4]	[101.0] 100	26,400					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 +104.0 行政 0.0 その他 0.0
	洲本（県） - 2	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [191.9]	[101.0] 100	26,500					
(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] 洲本市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格は下落傾向にある。 [地域要因] 海岸沿いの保養所が多いリゾート地域で近年は別荘の建築等が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	26,100 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									
	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）

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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000円, 1㎡当たりの価格, 51,400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, 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)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中専(60,200), (その他)

Table with 4 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, 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。需要者は淡路島内の居住者が中心である。

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, 近隣地域は、一般住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。

Table with 8 columns: (8)規格外価格とした, (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)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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討

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, 水野不動産鑑定事務所. Row 1: 洲本（県）, -3, 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, 4,280,000 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/㎡, 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes details for 洲本（県） and 兵庫第4.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,300 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 神戸市東灘区森北町5-8-18. 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 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (101,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (83,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年6月9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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Scale, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Commercial use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

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	13,300,000 円		1㎡当たりの価格	26,100 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24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方近接	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	26,500 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	13,900 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	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	交通 0.0	交通 0.0	環境 +33.0	環境 +33.0	行政 +6.0	行政 +6.0	その他 0.0	その他 0.0
	南あわじ 5-2		[99.6] 100	100 [100]	100 [143.8]	[100] 100	26,100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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 0.0	交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 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		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	26,800 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	-2.6 %	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） 9-1	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	45,500,000 円		1㎡当たりの価格	7,200 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24日	(5) 価格の種類	正常価格		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						
	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 150 m、西 120 m、南 300 m、北 30 m			②標準的使用	中小規模の工場地								
	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	淡路交通都志南東方 2.6km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場等が見られる内陸の工業地域であり、地域要因に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場地					(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	7,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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含む淡路島全域、用途的な類似地域は工業地域。中規模工場が見られる工業地域で地元中小法人、既存施設の関連企業等の需要が想定される。物流を中心に工業用地のニーズは高く、生産施設の国内回帰の動きもあるが、内陸部で市街や高速道路と距離があり、島外資本の進出も限定されるため、需要の先行きについては不透明感が残る。生産、物流等、業種によって用途が異なり、規模等にもバラツキがあるため、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	自己利用の工場を主とする地域で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。取引事例が乏しく、他の用途と比較して類似性が低いものも採用したが、同一需給圏内にある自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。なお、規準とすべき公示価格、指定基準地はない。													
(8) 公示価格としての規準	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] 物流施設の増加や生産施設の国内回帰等により、工業用地に対する土地需要は概ね堅調に推移している。										
	前年標準価格 7,200 円/㎡			[地域要因] 中規模工場、倉庫等が混在する地域で周辺状況に変化はなく、地域要因について特筆すべき変動はない。										
	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 0.0 %	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, 神戸市東灘区森北町5-8-18

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,600,000円, 1㎡当たりの価格, 40,300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

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)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討