

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8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	山陽不動産鑑定株式会社
淡路（県）－1	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	4,880,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		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			
	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. 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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 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 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	5 m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		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当面はほぼ現状のまま推移するものと予測する。スーパーやインターチェンジにも程近い住宅地域で、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, 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島内の圏域に存する住宅地域。需要者は近隣の地縁者のほか、近時は島外からの転入需要も見受けられる。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、生活利便施設やインターチェンジへのアクセスも良好であることから地価は上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模であれば5 0 0 万円前後が中心的価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の取引が支配的な地域であり、同一需給圏内における代替性の強い取引事例を収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、戸建住宅用に開発された住宅団地で、経済合理的な賃貸経営が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。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	標準地番号	淡路 - 6	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 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		19, 800 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [65. 3]	[100 / 100]	30, 300					
(9) 指定からの検討	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 [/ 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 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。								
	前年標準価格 30, 000 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、需要は比較的堅調である。								
	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				[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. 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 谷澤総合鑑定所 神戸支社
淡路（県）－2	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	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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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 2 0 1 8 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)				
	1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東7.5m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス佐野局前 130m		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 12.0 m、		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		
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお地価は概ね横ばい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		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が大半を占め、圏外からの転入は少ない。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が、地域経済の持ち直し等により需給関係は概ね安定している。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		中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、賃貸需要の希薄な地域であり、貸家需要を想定することが困難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思料される。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。なお、公示価格を規準とした価格とも均衡を得ていると判断した。										
(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 淡路 - 4							交通 0.0	交通 -2.0			
(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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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] 中東情勢の影響等が懸念されるが、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。							
	前年標準価格 28,000 円/㎡				[地域要因] 中小規模一般住宅等が多い古くからの住宅地域であり、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				[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 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） - 3 宅地-1

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, 430, 000 円	1 ㎡当たりの価格	21, 700 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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		淡路市尾崎字宮ノ西 1 6 7 0 番 1				②地積 (㎡)		112	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)	
	1:1.5	住宅 W 1		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 西方 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		21,700 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が島外からの参入もみられる。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と判定出来なかった。									
(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。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) 公示価格を規準とした	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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 - 6										
(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										
(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価格形成要因の変動状況	[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。						
	前年標準価格 21,000 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。						
	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 +3.3 % 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 12,700 円/㎡				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が、淡路市の人口は全体では減少傾向にある。眺望や利便性等により淡路市の地価は二極化している。
	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]	地域要因に特段の変動はない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+0.8 %	半年間	%			

(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 2 8 3 4 番 1 0				②地積 (㎡)		189 ()		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 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西3.5m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス殿下 70m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 40 m、北 25 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 15.0 m、規模 180 ㎡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	3.5m市道	交通施設	あわ神あわ姫バス殿下 北方 70m		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街地の中心地にある中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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	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	42,800 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	同一需給圏は淡路市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心はほぼ圏内居住者である。一般住宅を中心とする既存住宅地域であり、新規供給は少ないものの、市街地中心部にあって、利便性に優れることから相応の需要が見込まれ、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	一般住宅を中心とする既存住宅地域であり、賃貸需要の乏しい住宅地域であり、経済合理性に適う賃貸事業の想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。快適性を重視する住宅地域であることから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であるので、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、当該鑑定評価額は公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ている。												
(8) 公示価格を標準とした価格	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	+3.0
	標準地番号 淡路 - 2							環境	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	環境	0.0	地域要因	環境	-7.0
	淡路 (県) - 2							画地	行政	0.0		行政	0.0
	前年指定基準地の価格							行政	その他	0.0		その他	0.0
	28,000 円/㎡							その他		0.0			
(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 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が、淡路市の人口は全体では減少傾向にある。眺望や利便性等により淡路市の地価は二極化している。								
	前年標準価格 42,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	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				[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												
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						淡路市岩屋字久保中 5 1 4 番 1			②地積 (㎡)		224	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, 400)								
	1:1.2		住宅 W 2		小学校に近い高台の既成住宅地域		東6.5m市道		水道 下水		あわ神あわ姫バス茶間川 230m		(その他) (70, 390)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 60 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡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 6.5m市道		交通施設		あわ神あわ姫バス茶間川南東方 230m		法令規制 (都) (70, 390)								
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は高台の小学校の手前にあって、戸建住宅が多く見られる住宅地域として熟成しており、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		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		42,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
		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、淡路島のうち、淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁的選好性を有する地元居住者等が中心となっている。淡路市全体の宅地需要が高まるなか、既存市街地の需要は安定している。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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域で、賃貸住宅がほとんど見いだせず、賃貸市場が成立していない地域であるため、収益価格は試算しなかった。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、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を規準した価格とも均衡している。																			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 淡路 -2		公示価格 41,200 円/㎡		[100 / 100] [100 / 100]		[100 / 97.0]		[100 / 100]		42,500										
(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 / 100]		100 [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 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が、淡路市の人口は全体では減少傾向にある。眺望や利便性等により淡路市の地価は二極化している。														
	前年標準価格 42,600 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。														
	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						[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 0.0 %		半年間 %																	

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	
淡路（県）	ー7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金 甲烈
鑑定評価額	5,370,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		淡路市大磯 1 7 番 1 8				②地積 (㎡)		145 ()		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) (60, 200) (その他)			
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南東6.5m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス大磯ユーアールエー前 360m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 30m、南 60m、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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	6. 5 m市道		交通施設	あわ神あわ姫バス大磯ユーアールエー前南西 360m		法令規制	(都) (60, 200)	
	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。近時の市況から地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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		37,000 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島内の標準住宅地域で、需要者の中心はほぼ地元居住者である。開発後相当期間経過した住宅団地であるが、圏域内では比較的良好な地域で、一次取得者層の実需も充分見込める立地にある。一方、供給は中古物件のほか、既存画地の分割によるものがみられる程度である。周辺での一般的な取引は、土地は150㎡程度で500万円台、新築の戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度が中心とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅向けの住宅団地内の地域で、敷地規模が小さいこと等から共同住宅の想定はやや現実性を欠き、他に賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であるため収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。											
(8) 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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 37,500 円／㎡		[104.1 / 100]		100 [100]	100 [105.8]	[100 / 100]	36,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 +8.0	
(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	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 28,000 円／㎡		[100 / 100]		100 [100]	100 [75.8]	[100 / 100]	36,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 -25.0	
(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 前年標準価格 36,000円／㎡				③ 価額変動要因の	[一般的要因]		市内では地元のほか島外需要も一部みられ、取引は比較的堅調で地価は総じて底打ちする状況にあり、上昇に転じたエリアも増加した。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]		街区の整然性を具備した住宅地域で、市場での選好度は比較的高く地価は上昇傾向にあった。					
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 +2.8 %	半年間 %									

令和 8年 7月 7日 提出
淡路 (県) - 8 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効利用の判定	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	22,300 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。				

(9) からの検討 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				

(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 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。
	前年標準価格 21,500 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 ☐ 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	+3.7%	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		淡路市江井字居屋敷数3 2 3 6 番5				②地積 (㎡)	141 ()	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				
	台形 1.5:1	住宅 L S 2	一般住宅、店舗等の 混在する地域	南東3.5m市道	水道 下水	淡路交通江井 400m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 0 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 15.0 m、奥行 約 10.0 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	3. 5m市道	交通 施設	淡路交通江井北西方 400m	法令 規制	都計外		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅のほか店舗も見られる住宅地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。旧集落であるが海に近い住宅地域で、地価は概ね横ばい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	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		18,600 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島内の圏域に存する住宅地域。需要者は近隣の居住者等の地縁者が中心である。漁港の周辺に広がる旧集落の住宅地域であるが、海岸にも近いことから一定の需要は存し、地価は概ね横ばいで推移している。土地は取引件数が少ないうえ、規模もまちまちであるため中心的価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が支配的な地域であり、同一需給圏内における代替性の強い取引事例を収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲に賃貸住宅が見られないなど賃貸需要に乏しい地域であり、賃貸用建物の建設を想定することが現実的でないため、収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地及び指定基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 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	淡路 - 6		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 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 19,800 円／㎡		$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{107.1} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	18,500					
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	淡路 (県) - 8		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 +8.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 21,500 円／㎡		$\left[\frac{103.7}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{119.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	18,600					
(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 前年標準価格 18,600 円／㎡				③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の	[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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 旧集落の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需給は均衡している。						
						[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 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
淡路（県） ー10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		淡路市久留麻字北門171番3外				②地積 (㎡)		214 ()		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) (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	戸建住宅を中心に、 共同住宅、農地等も みられる住宅地域	西8m市道	水道 下水	あわ神あわ姫バス東浦事 務所前 520m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20m、西 5m、南 25m、北 40m			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 17.5 m、		規模		210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記	特にない		街	8m市道	交通	あわ神あわ姫バス東浦 事務所前南西方 520m		法令	(都) (60, 200)	
		事項			路		施設			規制		
	⑤地域要因の 将来予測		国道沿いの商業施設や学校等への接近性に優れる新興住宅地域である。企業誘致や移住促進施策による人口流入を背景に住宅需要は堅調であり、地価は強含みで推移するものと予測される。									
(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		56,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		41,200 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		同一需給圏は淡路島全域の住宅地域である。需要者は地元地縁者が中心で、一部島外からの移住需要も認められる。国道背後に位置する新興住宅地域であり、商業施設や学校等への接近性に優れ、住環境及び利便性は良好である。近時の企業誘致や移住促進施策を背景とした人口流入も認められ、住宅需要は堅調に推移している。土地の中心価格帯は1, 200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅を中心に、共同住宅、農地等もみられる住宅地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもっ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	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -4.0	
	標準地番号 淡路 -7							交通 0.0	交通 +1.0	環境 -28.0		
(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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 37,500 円/㎡	$\left[\frac{104.1}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[\frac{69.8}{100} \right]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	55,900		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	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	街路 0.0	街路 0.0	街路 0.0	街路 0.0	
	前年標準価格 53,000円/㎡							交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(10) 対象 基準 地 の前 年の 検討	①-2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 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 -	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{\quad}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[\frac{\quad}{100} \right]}$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			行政 0.0	その他 0.0			
	公示価格 円/㎡								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 動 形 成 要 因 の	[一般的要因]		人口減少・少子高齢化が進行する一方、パソナ関連事業等を背景とした観光・移住需要は堅調であり、需要は島内外で差異が見られる。						
	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			[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。						
	標準地番号 -			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
(10) 対象 基準 地 の前 年の 検討	②変動率	年間 +5.7%	半年間 %									
	公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） 5－1 宅地-1

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, 260, 000 円	1 ㎡当たりの価格	59, 000 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	45, 000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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		淡路市志筑字五反田 2 8 4 0 番 3 2				②地積 (㎡)	140	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)			
	1.5:1	店舗兼住宅 S 3	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		(その他) (80, 200)			
(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	1 2 m 県道	交通 施設	あわ神あわ姫バス殿下 南東方近接	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		60,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		39,400 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、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) 公示価格を規準とした	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 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 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 5-2										
(9) 指定からの検討	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 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] 淡路市の人口は減少傾向にあるが、世帯数は横ばい傾向にある。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。						
	前年標準価格 57,500 円/㎡				[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。						
	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 +2.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 3 日		(6) 路線価又は倍率							
(2) 実地調査日		令和 8 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		淡路市大谷字濱 8 4 3 番 6				②地積 (㎡)		212 ()						
	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						
	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						
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 10 m、南 100 m、北 50 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 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 2 0 . 5 m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 方 70m						
	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 42,600 円／㎡											
		収益還元法		収益価格 31,600 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に、収益価格を比較考量して、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 淡路 5－2		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 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,000 円／㎡		[100.9] 100		100 [100]		100 [161.4]		[100] 100	41,900					
(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				③ 価格変動要因の形成要因		[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 42,000 円／㎡						[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。				
	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 %														

(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 34,300 円/㎡				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。
	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〕	県道背後の商業地域であり、周辺環境に特段の変化はなく、需要は堅調である。
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	年間	+2.0 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
淡路（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	62,900,000 円		1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		淡路市久留麻字宮ノ前1 1 番外				②地積 (㎡)		1,006 ()		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)							
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 3		国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		西18.5m国道		水道 下水		あわ神あわ姫バス東浦事務所前 120m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m				②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記	特にない		街	1 8 . 5 m国道		交通	あわ神あわ姫バス東浦事務所前南方 120m		法令	(都) (70,200)							
		事項			路			施設			規制								
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所等が見られる国道沿いの商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。背後住宅地の熟成及び東浦 I C への接近性を背景として需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地						(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 62,500 円／㎡														
			収益還元法		収益価格 43,100 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幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元事業者のほか、チェーンストア事業者等も見られる。淡路島を縦断する主要幹線道路沿いに位置し、東浦 I C へのアクセスが良好であり、商業施設の集積に加え、背後住宅地の熟成が進んでいることから、ロードサイド型店舗地として需要は底堅い。なお、土地取引は用途や規模により総額に幅があるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	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 0.0 地域要因 街路 -1.0		交通 0.0 交通 0.0	
	淡路 5-1		[99.9] 100		[100]		[100]		[100]		62,300			環境 0.0 画地 0.0 行政					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、旅館等が見られる県道沿いの商業地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、標準地との検討を踏まえ、比準価格をもつて上記の通り鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	--

(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 39,500円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減少・少子高齢化が進行する一方、パソナ関連事業等を背景とした観光・移住需要は堅調であり、需要は島内外で差異が見られる。
	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]	旺盛な観光需要、テナント出店により商業環境が向上している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+9.6%	半年間		%	

(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	
	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) (60, 200)		
	1.2:1	工場兼倉庫 S2	倉庫、工場が多く、 店舗も散在する地域	北東8.5m県道、三方 路	水道 下水	あわ神あわ姫バス中田小 学校下 80m		(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	8.5m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 32,800 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つ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路される。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) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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 の標準価格 (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]	[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]	[100]				
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 31,800 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／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 中東情勢の影響等が懸念されるが、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。					
	[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。									
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %							