

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
南あわじ（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	6, 490, 000 円	1 ㎡当たりの価格	13, 800 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 6 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 24 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) (その他)				
	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					
(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. 5 m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 13, 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、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	対象基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、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 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 +28. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	標準地番号 南あわじ - 3										
(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 -4. 0 交通 +1. 0 環境 -31. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	南あわじ (県) - 3										
(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] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の影響も懸念される。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にある。						
	前年標準価格 14, 000 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、地価は引き続き下落傾向にある。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. 4 %	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
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	株式会社土地システム研究所
南あわじ（県） - 2	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	2,940,000 円		1㎡当たりの価格	9,000 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 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上 4 9 5 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 W 1	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。需要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	9,000 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	農地が点在する既成集落地域であり、自己使用目的の取引が中心で、アパート等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、公示価格を標準とした価格との均衡に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映した実証的かつ信頼性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 南あわじ - 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対象基準地の標準価格 (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 -5.0 交通 -1.0 環境 +100.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 17,100 円／㎡	[98.9] 100	100 [100]	100 [188.1]	[100] 100	8,990				
(9) 指定基準地からの検討	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 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 -5.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 9,300 円／㎡	[98.9] 100	100 [100]	100 [102.6]	[100] 100	8,960				
(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 9,100 円／㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、南あわじ市は人口減少・高齢化の進行により宅地需要は弱含む。						
	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] 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。						
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.1 %		半年間 %						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				南あわじ市阿万塩屋町字中西 7 3 8 番 1				②地積 (㎡)		302 ()		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		住宅 R C 2		農家・漁家住宅を主とする古くからの集落地域		東3.5m市道		水道 下水		らん・らんバス中西 90m		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 130 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 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 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 3.5m市道		交通施設		らん・らんバス中西北 東方 90m		法令 規制 (都) (70, 200)									
	⑤地域要因の将来予測		沿岸部に近い既成集落地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。街路条件が劣るとともに災害リスクを有することから、引き続き地価は下落基調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		比準価額		9,200 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない												
		収益還元法		収益価額		／ 円／㎡																
		原価法		積算価額		／ 円／㎡																
		開発法		開発法による価額		／ 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に南あわじ市を中心に洲本市に及ぶ淡路島南部の住宅地域一帯である。主な需要者の属性は概ね市内に地縁性を有する者が中心で、圏域外からの転入者は殆ど見られない。地場産業の停滞や少子高齢化等に加え街路状況等により、住宅需要は依然として弱含みが継続している。よって、取引件数自体が少なく、取引規模も一定ではなく特殊な事情が介在する事例も多いこと等から、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		沿岸部に近い既成集落地域で、賃貸住宅がほとんど存在せず、賃貸市場が未成熟で貸家需要も想定し難いため、標準的な賃料水準の把握が困難であり、収益還元法の適用は断念した。一方、自己居住目的の取引が大半を占めていることから、市場特性を反映した実証的かつ規範性の高い比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。																				
(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 0.0		街路 +7.0		
	標準地番号 南あわじ -4													街路 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	標準化補正		街路 0.0		地域要因 0.0		街路 +7.0	
															街路 0.0		交通 0.0		交通 0.0			
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[98.8 / 100]		[100 / 100]		[100 / 164.8]		[100 / 100]		9,170			環境 0.0		環境 +54.0		環境 +54.0			
															行政 0.0		行政 0.0		行政 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、南あわじ市は人口減少・高齢化の進行により宅地需要は弱含む。														
		前年標準価格 9,300 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。														
		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 -1.1 %		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
南あわじ（県） - 4 宅地-1

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） - 4	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	3,050,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 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 25 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		南あわじ市阿那賀字小磯 1 4 3 3 番 1				②地積 (㎡)	(226)	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 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 m 県道	交通施設	らん・らんバス小磯 北方近接	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	漁家が建ち並ぶ漁村住宅地域で、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。地価は弱含み傾向で推移している。									
(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	13,500 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		
(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 +11.0	行政 0.0	行政 0.0
	南あわじ (県) - 3							画地 0.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.7]	100	100	[100]	13,500		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	9,300 円/㎡	100	[100]	[112.1]	100			その他 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	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
	前年標準価格 13,700 円/㎡							交通 0.0	交通 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	[98.9]	100	100	[100]	13,400		環境 0.0	環境 -27.0	行政 0.0	行政 0.0
	標準地番号 -	100	[100]	[68.6]	100			画地 0.0	画地 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	公示価格 円/㎡							行政 0.0	行政 0.0		
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %								
[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。地場産業の低迷もあり、宅地需要は全般的にやや低調である。											
[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。											
[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 24,000 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。地場産業の低迷もあり、宅地需要は全般的にやや低調である。
	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〕	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	-2.1 %	半年間		%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
南あわじ（県）	ー6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名 不動産鑑定士 若杉 和宏
鑑定評価額	5,570,000 円		1㎡当たりの価格	24,000 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 6 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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					②地積 (㎡)		232 ()		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	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	農家住宅のほか、小売店舗等も点在する既存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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		24,000 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。農家住宅の他、小売店舗等も点在する農村集落地域であるが、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	対象基準地の存する地域は、農家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、代表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 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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 南あわじ - 6		公示価格 30,000 円／㎡	$\left[\frac{100}{100}\right]$	100 $\left[\frac{100}{100}\right]$	100 $\left[\frac{100}{124.5}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$		24,100	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	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／㎡	$\left[\frac{\quad}{100}\right]$	100 $\left[\frac{\quad}{100}\right]$	100 $\left[\frac{\quad}{100}\right]$	$\left[\frac{\quad}{100}\right]$							
(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	[一般的要因]		景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の影響も懸念される。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にある。					
	前年標準価格 24,700 円／㎡				[地域要因]		中規模農家住宅のほか、小売店舗等も点在する農村集落地域であるが、需要は限定的で、地価は引き続き下落傾向にある。					
	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 -2.8 %	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 27,000 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、物価上昇の影響も懸念される。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〕	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。
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0%	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
南あわじ（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	6,320,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 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 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 25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					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. 5 m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		県道沿いに小売店舗、公共施設等が混在する地域である。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) 最も有効使用の判定		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		21, 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周辺市町を含む淡路島全域の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人事業者である。当地域は、小売店舗や公共施設等が混在する古くからの既成商業地域であるが、近年は商業の中心がロードサイド型大型店舗へ移行したことから繁華性が低下しており、背後人口の減少も相まって需要は弱含みである。商業地の取引件数は少なく、取引規模等も多様であるため、需給の中心となる価格帯は見だしにくい。																
(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あり、収益物件はあまり見受けられない。商業地の取引件数は少ないものの、その大半は自用目的であり、収益目的の取引は少ない。採用した取引事例は比較的規範性が高く、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は収益価格に比べ説得力が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 +6.0 0.0 +30.0 0.0 0.0			
	標準地番号 南あわじ 5-1		公示価格 56, 500 円／㎡		[100 100] [105. 0]		100 [137. 8]		[100 100] 39, 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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 +6.0 0.0 +30.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100 100]		100 [105. 0]		100 [137. 8]		[100 100]									
(10) 対象基準地	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]		景気は緩やかに回復しているが、南あわじ市は人口減少・高齢化の進行により宅地需要は弱含む。									
	前年標準価格 39, 500 円／㎡						[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。									
	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. 3 %		半年間 %														

(10) 対象基準地の前年標準価格等がこの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,500 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[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やや低調である。
	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] 空家を活用して飲食店等を誘致・集積させるまちづくり計画が福良地区で進行中。「道の駅福良」周辺の観光客数も増加傾向にある。
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

令和 8年 7月 7日 提出
南あわじ (県) 5-3 宅地-1

1 基本的事項

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1 2 0 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 S 1	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	特にない。		街	1 1 m県道	交通	らん・らんバスマルナ カ前南西方 350m		法令	(都) (70, 200)
		事項			路		施設			規制	
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見られるが、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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 22,200 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る。うず潮観潮船の観光客が増加しており、地価はほぼ下げ止まり。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まないことから、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 標準地番号 南あわじ 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 標準価格 (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 37,700 円／㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110.2}$	$\frac{102.0}{100}$	34,900		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		
								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	地域 要因	街路
	-							交通	交通		
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								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 ☐ 新規 前年標準価格 35,000 円／㎡			③ 価格 変動 要因 の 形成 要因	[一般的要因] 観光客は増加傾向であるが、少子高齢化や地場産業の低迷により、実需に乏しく、南あわじ市の地価は底を探索状態が続いている。						
	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] 通行量が比較的多い県道沿いに店舗や事業所が点在する路線商業地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。						
					[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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
南あわじ（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
南あわじ（県） 5－4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	46,500 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 6 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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				倍率種別	

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。店舗等の集積度は低く、人口減少、高齢化等からも地価はやや下落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	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	47,400 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	35,700 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、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	対象基準地は、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 0.0	地域要因	街路 0.0	
		南あわじ 5-1	[100] 100	100 [105.0]	100 [116.0]	[100] 100	46,400		交通 0.0	交通 0.0	環境 +16.0		
(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	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100			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] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の影響も懸念される。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にある。								
	前年標準価格 46,800 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やや下落傾向にある。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 -0.6 %	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
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	235,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 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 4 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 1 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 12,000 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、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 12,200 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	%				