

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                        |                                                                                  |                         |                 |                                                                |                   |                 |                |                    |      |                    |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|--------------------|------|--------------------|--|
| (1)<br>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1 2 8 3 番 1 4 |                 |                                                                |                   | ②地積 (㎡)         |                | 444 ( )            |      | 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 住居 (60, 200) |      |                    |  |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                    | 住宅 W 2                                                                           | 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     |                | (その他)              |      |                    |  |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                                    | 東 70 m、西 60 m、南 80 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 15.0 m、奥行 約 30.0 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                                                             | 基準方位 北 1 0 m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                                                                             |                         | 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、標準地からの規準及び指定基準地との検討を踏まえ、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)<br>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 -3.0            |  |
|                             | 標準地番号 洲本 - 3                                                                                                                                                           |                                                                                  |                         |                 |                                                                |                   |                 | 交通 0.0         | 交通 -3.0            |      |                    |  |
|                             | 公示価格 35,500 円／㎡                                                                                                                                                        | [ 99.5 / 100 ]                                                                   | [ 100 / 100 ]           | [ 100 / 131.7 ] | [ 101.0 / 100 ]                                                | 27,100            |                 | 環境 0.0         | 環境 +40.0           |      | 行政 0.0             |  |
|                             |                                                                                                                                                                        |                                                                                  |                         |                 |                                                                |                   |                 | 画地 0.0         | 行政 0.0             |      | その他 0.0            |  |
| (9)<br>指定基準地                | ① 指定基準地番号 洲本 (県) - 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対象基準地の比準価格 (円／㎡) | ⑦内 訳            | 標準化補正          | 街路 0.0             | 地域要因 | 街路 -4.0            |  |
|                             |                                                                                                                                                                        |                                                                                  |                         |                 |                                                                |                   |                 | 交通 0.0         | 交通 -2.0            |      |                    |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 51,400 円／㎡                                                                                                                                                  | [ 100.8 / 100 ]                                                                  | [ 100 / 102.0 ]         | [ 100 / 190.0 ] | [ 101.0 / 100 ]                                                | 27,000            |                 | 環境 0.0         | 環境 +102.0          |      | 行政 0.0             |  |
|                             |                                                                                                                                                                        |                                                                                  |                         |                 |                                                                |                   |                 | 画地 +2.0        | 行政 0.0             |      | その他 0.0            |  |
| (10)<br>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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,500 円／㎡                                                                       |                                                                                  |                         | ③ 変動要因の形成状況     | [一般的要因] 洲本市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少。旧集落の需要は弱含みであるが、市街周辺は一部回復傾向が見られる。 |                   |                 |                |                    |      |                    |  |
|                             | 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 <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] 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。                                           |                   |                 |                |                    |      |                    |  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                   | 年間 +1.9 %                                                                        | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                      51,400 円/㎡                                                                                      |        |     |   | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 洲本市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少。旧集落の需要は弱含みであるが、市街周辺は一部回復傾向が見られる。 |
|                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                              -<br>公示価格                                              円/㎡ |        |     |   |               | [地域要因]  | 閑静な住宅地域で需要は底堅い。                                        |
|                         |                                                                                                                                                                                                                  |        |     |   |               | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。                                           |
|                         | ②変動率                                                                                                                                                                                                             |        |     |   |               |         |                                                        |
|                         | 年間                                                                                                                                                                                                               | +0.8 % | 半年間 | % |               |         |                                                        |

18,300 円/m<sup>2</sup>

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

---

⑤地域要因の将来予測 一般住宅、店舗等が混在する既存住宅地域である。長期的には住宅地へ移行すると考えるが、地域内においては特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。

ない

同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島全域の商住混在地域である。需要者の中心は淡路島内の居住者など地縁の選好性を有する個人で、圏外からの転入者はあまり見られない。旧五色町の中心部を形成する既成市街地として成熟しているが、高齢化や人口流出により需要は低調に推移している。取引の中心価格帯は、取引が少なく、事情が介在するものも多いため、見出し難い状況であるが、対象標準地と同じ規模の土地で400万円～500万円程度と思料する。

(7) 試算価格の調整  
・ 検証及び鑑定  
評価額の決定の  
理由

⑦ 内訴

⑦ 内訴

|      |    |       |     |    |
|------|----|-------|-----|----|
| ②変動率 | 年間 | -1.6% | 半年間 | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                      30,300 円/㎡                                                                                      |  |  |  | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 洲本市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少。旧集落の需要は弱含みであるが、市街周辺は一部回復傾向が見られる。 |
|                       | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                              -<br>公示価格                                              円/㎡ |  |  |  |               | [地域要因]  | 一般住宅、小売店舗等が混在する地域で需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。             |
|                       |                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |               | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。                                           |
|                       | ②変動率    年間    -2.0 %    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  
洲本（県） 5－1 宅地-1

|           |             |         |          |              |
|-----------|-------------|---------|----------|--------------|
| 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   |
| 洲本（県） 5－1 | 兵庫県         | 兵庫第4分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 水野 雅一 |
| 鑑定評価額     | 9,900,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 100,000 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 8 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 80,000 円／㎡ |
| (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                    | 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                                                                                                                                                                                      |                                                                           | 洲本市栄町2丁目471番29外「栄町2-3-37」 |              |                 |                   | ②地積(㎡)                                                    |                 | ( 99 )       |          | 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)近商(80,300)準防<br><br>(その他)(90,300) |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                  | 店舗兼住宅S3                                                                   | 小売店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域      |              | 北22m県道          |                   | 水道<br>ガス<br>下水                                            | 淡路交通築地町60m      |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                    | 東 30m、西 120m、南 20m、北 0m                                                   |                           |              |                 | ②標準的使用            | 中層店舗事務所地                                                  |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                             | 間口 約 8.0 m、                                                               |                           | 奥行 約 12.0 m、 |                 | 規模 100 ㎡程度、形状 長方形 |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                 | 特記事項                                                                      | 特記すべき事項はない                |              | 街路              | 22m県道             |                                                           | 交通施設            | 淡路交通築地町東方60m |          | 法令規制                                 | (都)近商(90,300)準防 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                             | 大型店舗（イオン）前に位置し、各種の小売店・事務所ビルの建ち並ぶ商業地域。既成商業地は衰退傾向にあり、地価はやや下落傾向で維持するものと予測する。 |                           |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層店舗事務所地                                                                                                                                                                                               |                                                                           |                           |              |                 |                   | (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                                                                      |                           | 102,000 円／㎡  |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                  | 収益価格                                                                      |                           | 71,700 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                   | 同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島全域の商業地域である。需要者は淡路島内の事業者を中心とし、一般企業、個人の市場参加も考えられる。国道沿い等のロードサイド型店舗の進出は一部みられるが、小売店舗はテナントの入居より撤退が多く、需要は低迷し、地価は依然下落基調にある。市場の中心価格帯は規模の大小、成約価格のばらつき等から把握し難い状況にある。                            |                                                                           |                           |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は小売店舗、低層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引すると考えられるが、賃貸市場の低迷、建築費の高騰等を受けて収益価格は低位に求められた。比準価格は島内で収集し得た商業地域の事例を収集しており、信頼性は高い。以上より、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地を規準とした価格との均衡も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                           |                           |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| (8) 公示価格を標準とした価格            | ① 代表標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                          | 洲本 5-1                                                                    |                           | ②時点修正        | [ 98.9 ]<br>100 |                   | ③標準化補正                                                    | 100<br>[ 100 ]  |              | ④地域要因の比較 | 100<br>[ 75.1 ]                      |                 | ⑤個別的要因の比較 | [ 100 ]<br>100 |  | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | 100,000 |  | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0<br>交通 -3.0<br>環境 -24.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                   | 76,000 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        | [ ]<br>100      |                   | ③標準化補正                                                    | 100<br>[ ]      |              | ④地域要因の比較 | 100<br>[ ]                           |                 | ⑤個別的要因の比較 | [ ]<br>100     |  | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) |         |  | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                             | 円／㎡                                                                       |                           |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| (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] 洲本市では人口減少や高齢化等の影響により地域経済は低迷状態が継続しており、不動産市況は低調である。 |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 前年標準価格                                                                                                                                                                                                 |                                                                           | 101,000 円／㎡               |              |                 |                   | [地域要因] 地域要因の変動はない。大型店舗前に位置するが、商業地の取引は少なく、需要は弱含みで地価はやや下落。  |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 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] 特になし。                                             |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                  |                                                                           | -                         |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                   |                                                                           | 円／㎡                       |              |                 |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |
| ②変動率                        |                                                                                                                                                                                                        | 年間                                                                        | -1.0 %                    | 半年間          | %               |                   |                                                           |                 |              |          |                                      |                 |           |                |  |                  |         |  |     |       |                                                           |      |                                                      |

|                 |                                                                                                               |    |        |     |                      |                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| (10)<br>対象基準地の前 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                             |    |        |     | ③<br>価格形成要因の<br>変動状況 | [一般的要因]    市内において眺望を確保できる地域を中心に、宿泊施設や店舗等の需要が見られるようになった。             |
|                 | 前年標準価格                      26,100 円/㎡                                                                        |    |        |     |                      | [地域要因]        幹線道路沿いに存するものの、景観面でやや劣る旧来からの商業地域であり、地域要因に大きな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<br><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                                              -<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |     |                      |                                                                     |
|                 | ②変動率                                                                                                          | 年間 | -0.4 % | 半年間 | %                    |                                                                     |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 m <sup>2</sup> 程度、 |          | 形状 ほぼ長方形       |    |     |
| ④地域的特性     | 特記                                                       | 特にない |               | 街 | 7 m道路                       | 交通       | 淡路交通都志南東 2.6km | 法令 | 都計外 |
|            | 事項                                                       |      |               | 路 |                             | 施設       |                | 規制 |     |
| 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。 |      |               |   |                             |          |                |    |     |

|                             |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は洲本市を含む淡路島全域で、工業地域を中心とし、混在地域も含む圏域である。中規模工場が見られる工業地域で需要者は地元中小法人、既存施設の関連企業等が中心となっている。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、市街地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。工業地の取引は少なく、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、収益還元法の適用は断念した。取引事例が乏しく、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。          |

|                            |                                                                        |    |      |     |                  |         |                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|------|-----|------------------|---------|--------------------------------------------------|
| (10)<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 7,200円/㎡                              |    |      |     | ③<br>価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 洲本市では人口減少、高齢化の影響により地域経済は低迷状態が継続しており、不動産市況は低調である。 |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 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。  |
|                            |                                                                        |    |      |     |                  | [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 | 水野不動産鑑定事務所   |
| 洲本（県） 9-2 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 水野 雅一 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 20,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,100 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 5 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)<br>基準地                                                                                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                              |                                                                                                                                                                                               | 洲本市桑間字広チ3 2 4 番3 外                                            |                    |                   |                                                   | ②地積<br>(㎡)        |                    | 511      | 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<br>処理施設<br>状況 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況                               |                   | (都)準工<br>(60, 200) |          |                |         |
|                                                                                                | 台形<br>2:1                                                                                       | 工場                                                                                                                                                                                            | 工場倉庫のほか営業<br>所等の混在する地域                                        | 東6m県道              | 水道<br>下水          | 淡路交通七曲り<br>140m                                   |                   | (その他)              |          |                |         |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                                | ①範囲                                                                                             |                                                                                                                                                                                               | 東 30m、西 20m、南 60m、北 50m                                       |                    |                   | ②標準的使用                                            |                   | 倉庫・工場兼事務所地         |          |                |         |
|                                                                                                | ③標準的画地の形状等                                                                                      |                                                                                                                                                                                               | 間口 約 32.0 m、 奥行 約 16.0 m、                                     |                    | 規模                |                                                   | 510 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 |                    |          |                |         |
|                                                                                                | ④地域的特性                                                                                          | 特記                                                                                                                                                                                            | 特にない                                                          |                    | 街                 | 6 m県道                                             | 交通                | 淡路交通七曲り北方<br>140m  | 法令       | (都)準工(60, 200) |         |
|                                                                                                |                                                                                                 | 事項                                                                                                                                                                                            |                                                               |                    | 路                 |                                                   | 施設                |                    | 規制       |                |         |
|                                                                                                | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                  |                                                                                                                                                                                               | 工場・作業所等が混在する工業地域である。周辺地域においては住宅地への移行も見られるが、当分の間は現状を維持すると予測する。 |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |
| (3) 最有効使用の判定                                                                                   |                                                                                                 | 倉庫・工場兼事務所地                                                                                                                                                                                    |                                                               |                    |                   | (4) 対象基準地の<br>個別的要因                               |                   | 形状                 |          | 0.0            |         |
| (5) 鑑定評価の手法<br>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                                                                                                                                                                                          |                                                               | ／ 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工業地域及び混在地域である。需要者は淡路島内に地縁的選好性を有する事業者等が中心である。淡路島中部に位置するが、地域経済の低迷、人口減少・高齢化率の上昇等による地場産業の低迷の影響により工場地需要は乏しく、地価は弱含みで推移している。工場地の取引は少なく、取引される画地規模も様々であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。 |                                                               |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                                        |                                                                                                 | 周辺の工業地域においては自用の工場等が中心であり、賃貸事例が少なく賃貸需要が限定的であるため、収益価格が地価の指標となり得ない。よって、収益還元法は適用せず、公示価格を規準とした価格及び前年標準価格等からの検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                      |                                                               |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |
| (8)<br>公示<br>価格<br>を<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た                                                  | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                        | ②時 点<br>修 正                                                                                                                                                                                   | ③標準化<br>補正                                                    | ④地域要<br>因の比<br>較   | ⑤個別<br>的要因の<br>比較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円／㎡)                          | ⑦内<br>訳           | 標準<br>化補<br>正      | 街路 0.0   | 地域<br>要因       | 街路 +2.0 |
|                                                                                                | 標準地番号<br>南あわじ - 7                                                                               |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   | 標準<br>化補<br>正      | 交通 0.0   | 交通 0.0         |         |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討                                                  | 公示価格                                                                                            | $\frac{101.1}{100}$                                                                                                                                                                           | $\frac{100}{100}$                                             | $\frac{100}{71.4}$ | $\frac{100}{100}$ | 40, 200                                           |                   | 環境 0.0             | 環境 -30.0 |                |         |
|                                                                                                | 28, 400 円／㎡                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   | 画地 0.0             | 行政 0.0   |                |         |
|                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   | 行政 0.0             | その他 0.0  |                |         |
|                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   | その他 0.0            |          |                |         |
|                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | ① 指定基準地番号                                                                                       | ②時 点<br>修 正                                                                                                                                                                                   | ③標準化<br>補正                                                    | ④地域要<br>因の比<br>較   | ⑤個別<br>的要因の<br>比較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円／㎡)                          | ⑦内<br>訳           | 標準<br>化補<br>正      | 街路 0.0   | 地域<br>要因       | 街路 0.0  |
|                                                                                                | 前年指定基準地の価格<br>円／㎡                                                                               | $\frac{100}{100}$                                                                                                                                                                             | $\frac{100}{100}$                                             | $\frac{100}{100}$  | $\frac{100}{100}$ |                                                   |                   | 標準<br>化補<br>正      | 交通 0.0   | 交通 0.0         |         |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規               |                                                                                                                                                                                               | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>形<br>成<br>要<br>因      | [一般的要因]            |                   | 洲本市では人口減少や高齢化等の影響により地域経済は低迷状態が継続しており、不動産市況は低調である。 |                   |                    |          |                |         |
|                                                                                                | 前年標準価格 40, 300 円／㎡                                                                              |                                                                                                                                                                                               |                                                               | [地域要因]             |                   | 工場、作業所等が混在する工業地域で、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<br><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 -<br>公示価格 円／㎡                                                                             |                                                                                                                                                                                               |                                                               |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |
| ②変動率                                                                                           |                                                                                                 | 年間 -0.5%                                                                                                                                                                                      | 半年間 %                                                         |                    |                   |                                                   |                   |                    |          |                |         |