

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
洲本（県） -1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印
鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市小路谷字古茂江1283番14				②地積 (㎡)	444	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他)									
	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												
	1:2	住宅 W2	海岸沿いの保養所が多いリゾート地域	東10m市道	水道 下水	淡路交通真浦バス停 330m												
(2) 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 10 m市道	交通施設	淡路交通真浦バス停 南東 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。当該地域内には空地も多く見られるがリゾート物件に対する需要は弱く、当分の間は地価の下落傾向が継続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	30,600 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	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の住宅地域を包含する圏域。需要者は淡路島内の居住者が中心となっている。別荘地や保養地については広域的な需要者が存していたが、近年は別荘地としての需要は大きく減退しており、地価は下落傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は1㎡あたり3万円程度が需要の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は洲本市郊外の海岸沿いの戸建住宅地域であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	洲本 -3	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [136.4]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	洲本（県） -2	② 時点修正	[97.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [194.9]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	31,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.0 環境 +105.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	32,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少・高齢化の進展等を背景に、洲本市内の住宅地需要は弱く、地価は下落傾向が継続している。 [地域要因] 以前は開発が盛んなリゾート地域であったが、現在建物の建築すら少なく、地価は下落傾向が継続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-														
	② 変動率		年間	-6.7 %		半年間	%											

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,000 円/㎡), 1 基本的事項, and other evaluation details.

Table 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Includes (1) 基準地 details like ①所在及び地番並びに「住居表示」等 and ②地積 (205).

Table 2 continued: 近隣地域 details including ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, and ⑤地域要因の将来予測.

Table 3: 最有効使用の判定. Includes (4) 対象基準地の個別的要因 and (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table 6: 市場の特性. Description of the market characteristics and surrounding area.

Table 7: 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation of the valuation process and adjustments.

Table 8: 公示価格. Table with columns for ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, and ⑦内訳.

Table 9: 指定基準地. Table with columns for 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, and ⑦内訳.

Table 10: 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1対象基準地の検討 and 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	株式会社三宮鑑定所
洲本（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印
鑑定評価額	6,210,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市五色町都志万歳字下ノ前405番2外				②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	都計外				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 240 ㎡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	5.5m市道	交通施設	淡路交通都志バス停 北西 350m	法令規制	都計外				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	15,800 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五色町地区のほか淡路島内の圏域に存する住宅地域及び住商混在地域。需要者の大半は淡路島内の居住者であり、地縁選好性も強く、外部からの転入はまれである。旧五色町の中心部を形成する既存の住商混在地域だが、都市部への流出により需要は低迷している。取引は少ないが、需要の中心となる価格帯は土地で500万円から700万円程度、新築戸建は1500万円から2500万円程度と考えられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	五色町地区の中心市街地を形成することから収益還元法を適用したが、賃貸市場は未成熟であり、よって収益価格は低めに算定されたものと思料する。売買市況は不安定で、適切な事例を十分に収集できたとはいえないが、比準価格は適正に算定されており、現実の市場を反映するものと考えられる。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格の示すところに留意のうえ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8) 規準とした公示価格	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 -5.0	
	南あわじ -3	公示価格	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [75.2]	[100] / 100	27,400	その他	交通 -1.0	環境 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	淡路 -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	地域要因	街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格	24,500 円/㎡	[95.9] / 100	100 / [100]	100 / [87.6]	[100] / 100	26,800	その他	交通 0.0	環境 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少、高齢化などにより、洲本市内の不動産市況は低迷している。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		③ 変動状況		[地域要因] 地域の衰退傾向が進みつつあり、需要は低迷している。								
代表標準地		標準地番号		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
前年標準価格		28,000 円/㎡		年間		-3.6%		半年間		%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
洲本（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	3,650,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 1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	洲本市由良3丁目1327番外「由良3-7-2」				②地積 (㎡)	76	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200)																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 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 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 72 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	淡路交通由良支所前バス停 北西 150m	法令規制	(都) 1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域												
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面はほぼ現状のまま推移すると予測される。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	方位 +3.0																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、洲本市を中心とする淡路島全島の住宅地域である。需要者は地元的地縁性を有する者に限定される傾向にある。漁港背後の住宅地でその需要は弱く取引も少なく、地価の下落傾向が続いている。なお、中心となる価格帯は、取引される規模がまちまちであり、また立地により価格水準も大きく異なることから把握できなかった。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であり、また漁村落内の住宅地で賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しない。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、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、標準地及び指定基準地から規準等行ったが均衡している。																									
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	洲本 - 2	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [89.2]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	47,900	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 -9.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	42,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	洲本（県） - 2	② 時点修正	[97.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [128.7]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	47,900	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -2.0	環境 +34.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	62,300 円/㎡																								
(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	前年標準価格	50,700 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因] 洲本市では人口の減少、高齢化が進み、また地場産業の低迷等により、不動産市場は依然厳しい状況にある。																				
	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	-	円/㎡	[地域要因]	近隣地域における大きなプロジェクトはなく特に変動はないが、漁港背後の在来住宅地域で、漁業の不振等により相対的に需要は弱い。																			
	② 変動率	年間	-5.3 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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472番2外 「栄町2-3-37」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防 (その他)	
	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				
	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 ガス 下水	淡路交通築地町バス停 60m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 120 m、南 20 m、北 0 m			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	2 m 県道	交通施設	淡路交通築地町バス停 東方 60m	法令規制	(都)近商(80,300)
	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。市庁舎の建替に伴う周辺の整備事業の期待感もあるが、既存商業地は衰退傾向にあり、地価は弱含み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	139,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	104,000 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の商業地域である。需要者は個人事業主、店舗用地目的の法人が中心である。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、人口減少、高齢化で、小売店舗はテナントの撤退が多く、総じて商業地需要は低迷状況にあり、地価は依然下落基調が続いている。なお、中心となる価格帯については規模、立地等により様々である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地に存することから、収益価格は重視すべき価格ではあるものの、想定事項を含み、また適切な賃料水準の把握に困難を伴う。よって、島内で収集し得た商業地域の事例から求めた市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も十分に関連付け、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	洲本 5-2	② 時点修正	[99.2] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [91.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	138,000	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 -12.0 行政 +5.0 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	[] 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] 100	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	
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	141,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 島内は、人口減少、高齢化、地場産業の低迷等により、依然厳しい状況にある。 [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依然下落。 [個別的要因] 特になし。										
	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	-													
	② 変動率	年間	-2.8 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三宮鑑定所
洲本（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印
鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市五色町都志字七反田200番3				②地積 (㎡)	510	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 10 m			②標準的使用	店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	11m県道	交通施設	淡路交通五色バスセンターバス停近接	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏は洲本市のほか淡路島内の圏域に存する商業地域。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者、地元中小企業などである。地域経済が低迷するなか、需要は弱く、価格は下落傾向が続いている。商業地の取引は少なく、規模にもばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は把握し難いが、数千円程度の物件が大半であると考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法は店舗併用住宅を想定したが、賃貸市場は未成熟であり、よって収益価格は低く算定されたものと思料する。商業地の取引は少なく、適切な事例を十分に収集できなかったと言いが、比準価格は適正に算定されており、実際の市場を反映するものと認められる。自用目的での取引が中心であることから、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ 5-2	[98.2] 100	100 [100]	100 [119.6]	[100] 100	38,500					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少、高齢化などにより、洲本市内の不動産市場は低迷している。						
	前年標準価格	40,000 円/㎡		[地域要因] 地域の衰退傾向は否めず、需要は低迷している。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-									
公示価格		円/㎡									
年間	-3.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
洲本（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印
鑑定評価額	55,600,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市五色町鮎原小山田字洪田550番外				②地積 (㎡)	6,313	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)			
	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						
	1:2	工場	中規模工場、倉庫等が混在する工業地域	東7m道路	水道	淡路交通都志バス停 2.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 300 m、北 30 m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 105.0 m、規模 6,300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7 m 道路	交通施設	淡路交通都志バス停 南東 2.6km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模工場、倉庫等が混在する内陸の工業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。将来においても現状の地域特性を維持していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,800 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内の工業地域を包含する圏域。需要者は地元の中小事業者及び同一需給圏内に地縁性を持つ法人等が中心となっている。地域経済の低迷や生産年齢人口の減少傾向を背景に、島内事業者の設備投資に対する姿勢には慎重さが見受けられ、工業地の需要は弱い状態が継続している。工業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちのため、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	同一需給圏内においては工場・倉庫等の賃貸借市場が未成熟であり、適正な賃料の把握が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。取引事例についても規範性の高いものを豊富に収集できたとは言いがたいが、十分な手順を尽くして試算された比準価格には相応の説得力があるものと思料する。したがって本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済の低迷や生産年齢人口の減少傾向を背景に、洲本市内の工業地需要は弱く、地価は下落傾向が継続している。							
	前年標準価格	9,200 円/㎡			[地域要因] 企業の進出・撤退といった動きは見受けられず、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 <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	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-4.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
洲本（県） 9-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 1 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	洲本市桑間字広チ3 2 4 番3 外				②地積 (㎡)	511	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	台形 2:1	工場	工場倉庫のほか営業所等の混在する地域	東6m県道	水道	淡路交通七曲りバス停 140m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 50 m			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	特記事項	特にない	街路	6m県道	交通施設	淡路交通七曲りバス停 北 140m	法令規制	(都)準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	現況は工場・倉庫等を中心とする工業地域であるが、周辺では住宅地への移行も見られる。暫くは現状を維持するものと思われ、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(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	47,000 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	同一需給圏の範囲は洲本市を中心に淡路島全島である。需要者は島内の事業者等が中心である。島内の地場産業の低迷が長期化し投資意欲に回復は見られず、工場地に対する需要も弱含みが続いている。なお、中心となる価格帯は、取引される規模がまちまちであり、また立地により価格水準も大きく異なることから把握できなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、当該地域の市場性を反映した価格を求めることができた。収益価格は工場の賃貸事例が少なく、また空き工場が多く適切な賃料水準の把握が困難なため採用しなかった。したがって、取引市場の実態を反映する比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、淡路島内に規準とすべき工業地の標準地が存せず、また検討すべき指定基準地が存しないため、公示価格との規準及び指定基準地からの検討はいずれも行わなかった。										
(8) 公示価格としての標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	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	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[]	100	100	[]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[]	[]						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 洲本市では人口の減少、高齢化が進み、地場産業の低迷等により、不動産市場は依然厳しい状況にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 48,000 円/㎡		[地域要因] 特段の地域要因の変動はない。						
	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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-2.1 %	半年間	%						