

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
淡路（県） -1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	6,660,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 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 5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 1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	淡路市釜口字国賀746番				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅で占める農村集落地域	東2m市道	水道 下水	淡路交通野田バス停 400m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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	2m市道	交通施設	淡路交通野田バス停 北西 400m	法令 規制 (都)(60,200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅を中心とする農村集落地域であり、地域要因に格別の変動は無いので、当分の間は現状を維持するものと予測する。地価水準は当面下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、淡路島のうち、淡路市を中心とする住宅地域である。旧来からの農家住宅が多い地域であり、需要者は地縁的嗜好性を有する個人が多い。農家住宅を主とする地域であり需要・供給とも限定される。不動産取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅を主とする地域であり、取引される場合には自己使用目的での取引がほとんどで、アパート等の収益物件は無く賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算せず、類似の標準地との検討を踏まえ、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	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 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 -1.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -8					14,500					
	公示価格 19,800 円/㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [135.6]	[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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 淡路市の人口は減少傾向で、高齢化率も県平均より高い割合である。これらの影響も受け不動産需要は弱く、地価も下落が続いている。 [地域要因] 古くからの農村集落地域であり、取引も少ないことから、格別な地域要因の変動は無い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	15,000 円/㎡									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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	-3.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
淡路（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印

鑑定評価額	5,260,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 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 2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 22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	淡路市佐野字橘2018番1				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域								
	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	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東7.5m市道	水道	淡路交通佐野局前バス停 130m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	淡路交通佐野局前バス停 南西 130m	法令規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域								
(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	36,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、淡路市及び洲本市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、旧津名町の居住者が殆どを占め、圏域外からの転入者は見られない。中小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域であるが、島内産業の低迷や島外への人口流出や高齢化等の影響により需要は依然として弱含みである。市場の中心となる価格帯は画地規模にもよるが、土地総額としては600～700万円程度が取引の中心と見られる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、旧国道沿いを中心とした旧来からの既成住宅地域であり、居住の快適性を重視する住宅地域で自用目的の土地取引が中心である。土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益目的の賃貸市場は殆ど見受けられないため、収益価格は試算しなかった。したがって、取引の実態を反映する規範性の高い実地的な比準価格を標準とし、また同一需給圏内の他の標準地との検討も踏まえ、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	①代表標準地 標準地番号	淡路 - 4	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [65.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,400	⑦内訳	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 -2.0 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	23,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	淡路（県） - 2	②時点修正	[96.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,500	⑦内訳	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	
	前年指定基準地の価格	38,000 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 □新規		前年標準価格		38,000 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-										
	②変動率		年間	-3.9%	半年間	%											
		③価格変動要因		<p>[一般的要因] 淡路島内の景気停滞に加え、兵庫県平均を上回る高齢化や人口減少等があり、これらの影響から不動産需要は低迷している。</p> <p>[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、他の島内の地域と同じく地場産業の低迷により需要は弱く、地価は依然として下落傾向が続いている。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
淡路（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

鑑定評価額	2,720,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 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]	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	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	淡路市尾崎字宮ノ西1670番1				②地積 (㎡)	112	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 30 m、西 50 m、南 30 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	7 m市道	交通施設	淡路交通尾崎バス停 西 120m	法令規制	都計外
(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	24,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は淡路市内の住宅地域。需要者は市内の居住者の内、地縁的選好性を有する個人に限定される傾向にあり、同一需給圏外からの転入者は少ない。西浦地区の人口の減少、高齢化の進行は顕著で供給圧力も高まってきている一方、生活利便施設は少なく、需要者も限定的であり地価の下落傾向が続いている。取引自体が少ないうえに事情を含むものも多く、取引される規模もまちまちで、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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は弱く合理的な賃貸経営は困難であり収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、周辺での取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められる地域であることから、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格とした	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 -5.0
	標準地番号 淡路 -6					24,200		交通 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	淡路（県） -8					24,200		交通 0.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	淡路市東部の日照や眺望の優れる地域では新規分譲地も多く見られるが、既存の住宅地域や淡路市西部では地価の下落が継続している。
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	地域要因に特別の変動はない。
	前年標準価格	25,600 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	<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 -5.1 %	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, 株式会社尼信経営相談所. Row 1: 淡路（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田毅, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 淡路市木曾上字中村13番1, ②地積(㎡), 283, 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)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 30 m、西 170 m、南 30 m、北 100 m, ②標準的使用, 農家住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ正方形, ④地域的特性, 特記事項, 特になし, 街路, 7m県道, 交通施設, 淡路タクシー八軒家東 130m, 法令規制, 都計外, ⑤地域要因の将来予測, 旧来からの農家集落地域で周辺に農地の多い農家住宅を中心とした地域である。今後は人口の減少、高齢化等により一層過疎化が進むものと予測する。また、地価は下落傾向が続くと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 農家住宅地, (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 15,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は淡路島内の淡路市を中心とする集落地域である。地縁の選好性が強く、需要者は周辺地域を中心とした同一需給圏内の居住者が中心である。土地取引はきわめて少なく取引があってもその規模は様々で、成立する価格も縁故取引によるものが多く需要の中心となる価格帯が形成される状況にない。高齢化、人口の減少及び地域経済の衰退等により宅地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 農家住宅が多い地域で、周辺も含めてアパート等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しない。自己使用目的の取引が支配的であり、取引価格の水準を主要な指標として価格決定されている。したがって、比準価格を採用するとともに地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 淡路 -5, ②時点修正, [97.6/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/115.6], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 15,000, 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 -2.0, 交通 0.0, 環境 +18.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 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 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

Table with 4 columns: (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, 継続, 前年標準価格 15,600 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -3.8%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 高齢化の進展や人口の減少から、需要は世帯分離など地域住民等によるものに限られており、需要は極端に弱い状況が続いている。 [地域要因] 近隣地域は旧来からの集落地域である。人口の減少、高齢化等により、宅地需要はかなり弱い状況にある。 [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	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
淡路（県） -5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印

鑑定評価額	9,260,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 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]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	淡路市志筑字五反田 2 8 3 4 番 1 0				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)								
	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 40 m、北 25 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 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	3.5 m市道	交通施設	淡路交通殿下バス停 北方 60m	法令規制	(都) (70,200)								
(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	49,000 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	同一需給圏は淡路市及び洲本市の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入はほとんど認められない。旧来からの住宅地域であり、需要者は地縁的選好性を有する個人が大半を占め、人口問題による地域経済の低迷等により需要は依然として弱含みである。土地は基準地と同程度の規模で総額 1,000 万円弱程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引はほとんど見受けられず、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	淡路 -2	② 時点修正	[98.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	49,000	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 +3.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	50,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	淡路（県） -2	② 時点修正	[96.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [74.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	48,800	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 +7.0 交通 0.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	38,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 淡路島においては、少子高齢化が進む等、地域経済の低迷が続いており、淡路市の住宅地需要は依然として弱含みである。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、淡路島全体における地域経済の低迷の影響等で地価は下落傾向にある。											
② 変動率	年間	-3.9 %	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	藤原不動産鑑定
淡路（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 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 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	淡路市岩屋字久保中514番1				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,390)		
	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					
	1:1.2	住宅 W2	小学校に近い高台の既成住宅地域	東6.5m市道	水道 下水	本四海峡茶間川バス停 230m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5m市道	交通施設	本四海峡茶間川バス停 南東方 230m	法令規制	(都) (70,390)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅の多く見られる古くからの高台の住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は依然弱含み傾向であると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 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、淡路島のうち、淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁の選好性を有する地元居住者及びその地縁者が中心となっている。眺望の優れた新規分譲地であれば島外からの需要も見込めるが、既成の住宅地域では人口減少、高齢化の進行等により需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。取引自体が少ないうえ、取引規模、取引価格等はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域を含めアパート等の収益物件は皆無に等しく、自用目的での取引が中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地域であることから、取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的であると認められる。従って、標準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して、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 <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 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	淡路 -2	[97.7] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{100}$	50,700				
(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	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 53,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 淡路市は人口の減少、少子高齢化、地域経済の低迷等により、不動産需要は依然として弱く、地価の下落傾向が続いている。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因] 近隣地域は、高台の住宅地域で、地域要因に変動はない。島外からの需要は見込めず、依然需要は弱く、地価の下落傾向が続いている。				
	標準地番号		公示価格 円/㎡		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
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	野島不動産鑑定事務所
淡路（県） -7	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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 6月 7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	淡路市大磯 1 7 番 1 8				②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	(都) (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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	淡路交通大磯保養所前バス停 南西 360m	法令規制	(都) (60, 200)								
(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	34,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね淡路島内の標準住宅地域で、需要者の中心はほぼ地元居住者である。圏域内では比較的良好な住宅地域であるが、淡路島内では進出企業の撤退・地場産業の衰退等の影響から雇用機会は低下傾向にあり、典型的な一次取得者層に限られた状況にあるため取引自体は少ない。したがって、住宅地市場は結果的に実需不足・宅地の供給過剰が慢性化している。土地の取引価格は140㎡程度で500万円前後が目安とみられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発団地内の主として戸建住宅用に区画されたエリアで、近隣地域及びその周辺では新規の収益物件の進出機会は希とみられる状況にある。したがって、共同住宅等による賃貸想定はやや合理性を欠く状況にあるので、収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果と均衡を得ている。																
(8) 公示価格とされた	① 代表標準地 標準地番号	淡路 -7	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [96.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,900	⑦ 内訳	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	32,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	淡路（県） - 2	② 時点修正	[96.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [107.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	34,100	⑦ 内訳	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	38,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	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 34,500 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 市内では高齢化・過疎化等から世帯分離自体が減少傾向にあり、地元需要中心で支えられてきた取引は減少気味で地価は総じて下落した。 [地域要因] 実需に見合った地価水準ではあるが、近時の震災の影響から選考度が落ちた臨海部で地価は引き続き下落した。 [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 - 公示価格 円/㎡															
② 変動率	年間	-1.4 %	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, 株式会社尼信経営相談所. Row 1: 淡路（県） -8, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田毅, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

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

Table (9) 指定基準地からの検討: ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳

Table (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
淡路（県） -9	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 7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	淡路市岩屋字鶴崎2910番98				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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 R C 2	南向き高台に開発された住宅団地	南6m市道	水道 下水	淡路交通鶴崎バス停 600m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 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	淡路交通鶴崎バス停 西 600m	法令規制	(都) (70, 200)							
(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	32,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	18,100 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	同一需給圏は概ね淡路島内の標準住宅地域で需要者の中心はほぼ地元居住者である。圏域内では進出企業の撤退・地場産業の衰退等の影響から雇用機会は低下傾向にあり典型的な一次取得者層に限られる。また、高台の立地で一部島外需要も認められるが、団地内東部での市の分譲価格等をみれば別荘地の一般的水準からはやや割高である。当該実状から買手優位な売急ぎ取引も生じやすく低額事例等もみられ中心となる価格帯の見極めは困難な状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内にはアパートも介在するので共同住宅を想定したが、地域の利用状況等から容積消化率は低くなるため収益価格はやや低位に試算されたものと判断する。そこで、居住の快適性を重視する住宅地域でもあるので、収益価格は参考程度に留め比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（8）の規準結果と均衡を得ている。															
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号	淡路 - 1	②時点修正	[98.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [119.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,500	⑦内訳	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 +1.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	39,600 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	淡路（県） - 6	②時点修正	[95.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [156.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,600	⑦内訳	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 +1.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	53,300 円/㎡														
(10) 前年標準価格等の対象基準地からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		33,500 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 市内では高齢化・過疎化等から世帯分離自体が減少傾向にあり、地元需要中心で支えられてきた取引は減少気味で地価は総じて下落した。 [地域要因] 上記のとおり造成の質等から選好度が劣り、空地も多い状況から地価は引き続き下落傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-											
	公示価格		円/㎡													
②変動率		年間	-3.0 %	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
淡路（県） -10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印
鑑定評価額	8,800,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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	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	淡路市室津字濱 2 3 5 7 番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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					
	1:3.5	住宅 RC 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ港に近い住宅地域	南東4m市道	水道	淡路交通室津西バス停 130m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 60 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 33.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m市道	交通施設	淡路交通室津西バス停 東 130m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅の建ち並ぶ住宅地域であり特別な変動要因はなく、当面は現状で推移するものと予測する。人口減少、高齢化の顕著な既存住宅地域にあって、需要の好転はなく、地価は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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 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	同一需給圏は淡路市内に存する住宅地域である。需要者は市内居住者の内、地縁的選好性を有する個人に限定される傾向にあり、圏外からの転入は少ない。少子高齢化により供給圧力が高まる一方で、漁港を中心とする既存の集落地域であり利便施設も少なく、島外からの需要も見込めず、地価の下落傾向が続いている。取引自体が少なく、取引内容も親族間売買等の特別な事情を含む場合が多く、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	賃貸需要は弱く合理的な賃貸経営は困難であり収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、周辺での取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められる地域であることから、比準価格を採用し、標準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -7	公示価格 32,700 円/㎡	[99.3 / 100]	100 / [100]	100 / [105.0]	[100 / 100]	30,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 32,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 淡路市東部の日照や眺望の優れる地域では新規分譲地も多く見られるが、既存の住宅地域や淡路市西部では地価の下落が継続している。					
	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 <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] 児童数の減少により、平成 28 年 3 月に室津小学校が閉校となった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 -4.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出
淡路（県） - 11 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	
淡路（県） - 11	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	5,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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]	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		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	淡路市育波字瀧ヶ谷 2 1 7 3 番 1 1				②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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)				
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道	淡路交通北淡インターチェンジバス停 550m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	淡路交通北淡インターチェンジバス停 南西方 550m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	概ね北向き下がり緩傾斜地の中規模一般住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。高齢化、人口減少が顕著な西浦地区で、需要は弱含みで推移しており、地価水準は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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 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、淡路島のうち淡路市内の分譲住宅地域。需要者は淡路市を中心に島内居住者が大半を占め、島外からの転入は少ない。島内産業の低迷や島外への人口流出に加え、交通条件や利便性に優れる東浦側の地域での宅地又は建売分譲が継続的に行われているため、需要は弱含みで推移している。土地は 5 0 0 万円～6 0 0 万円程度、新築戸建物件は、2, 0 0 0 万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地内にあり、画地規模等から賃貸用建物の想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例は周辺の分譲住宅地域内の自用目的のものを中心に採用した。これら取引事例を要因比較して得られた比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、地価公示標準地価格からの規準を行い、更に居住の快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	① <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 -1.0
	標準地番号 淡路 - 7					34,900		交通 0.0	環境 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 32,700 円/㎡	[99.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 93.0]	[100 / 100]		行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	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]		画地	行政			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 島内の景気低迷に加え、高齢化や人口の減少等によって、土地の需要は弱く、地価は下落傾向。特に島の西浦側の地価下落幅が大きい。							
	前年標準価格 36,000 円/㎡			[地域要因] 他の島内の地域と同じく需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いているが、付近に高速バス停があり、下落幅はやや小さい。							
	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 -2.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
淡路（県） -12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

鑑定評価額	3,240,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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	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	淡路市江井字居屋敷3236番5				②地積(㎡)	141	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.5 m市道	交通施設	淡路交通江井バス停 北西 400m	法令規制	都計外		
(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	23,000 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	同一需給圏は淡路市内に存する住宅地域である。親族間や隣地所有者等の取引が中心で、需要者は地縁的選好性を有する個人に限定される傾向にある。西浦地区の人口減少、高齢化の進行は顕著であり、生活利便施設も少なく、既存の住宅地域では島外からの需要も見込めないことから、地価は下落傾向が続いている。取引自体が少ないうえに事情を含むものが多く、中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は弱く合理的な賃貸経営は困難であり収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、周辺での取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められる地域であることから比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 +2.0
	標準地番号 淡路 -6					23,000		交通 0.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	淡路（県） -8					22,900		交通 0.0	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 変動率		③ 変動状況	[一般的要因] 淡路市東部の日照や眺望の優れる地域では新規分譲地も多く見られるが、既存の住宅地域や淡路市西部では地価の下落が継続している。						
	前年標準価格 24,300 円/㎡	年間 -5.3 %	半年間 %		[地域要因] 児童数の減少から、一宮小学校との統合により江井小学校の閉校が平成29年に予定されている。	[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 -										
	公示価格 円/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
淡路（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 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 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	淡路市志筑字五反田2840番32				②地積 (㎡)	140	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) (80,200)										
	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													
	1.5:1	店舗兼住宅 S3	県道沿いに小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西12m県道、南東側道	水道 下水	淡路交通殿下バス停 近接													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	淡路交通殿下バス停 近接	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに小売店舗が建ち並ぶ商業地域である。今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準は引き続き下落基調にあるものと予測する。																	
(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	角地 +4.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,300 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	52,900 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は淡路島内全域で、淡路交通バス路線各市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。淡路島内経済は深刻な低迷が続いており、営業不振等から供給圧力が強い一方、需要は全般に弱く、需給は弱含みである。取引される価格帯は区々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	淡路市では商業性を有する地域の取引は少なく、取引事例は個別の事情を多分に含んでいるが、昨今の淡路島における経済状況の悪化から収益性を考慮した取引は殆ど認められず、衰退傾向の商業地域については自己使用目的の取引が支配的である。従って、信頼性の観点から、商業地域ではあるが、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、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 標準地番号	淡路 5-2	②時点修正	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [122.2]	⑤個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,300	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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	76,500 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	[] / 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		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	66,700 円/㎡	③変動状況	[一般的要因]			企業収益は高い水準にあるものの、改善には足踏みがみられるため、人口が減少を続ける淡路島内の不動産の需要は弱含みにある。			[地域要因]	淡路市内では少子高齢化等、基幹産業の欠落等により、経済環境は悪化している。不動産需要も消極的であり、地価下落は継続している。			[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	代表標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	-3.3 %	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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動要因

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, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 淡路（県） 5-3 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 藤田毅 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
淡路（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,200 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 3日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	淡路市岩屋字中町9 7 8 番 7				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (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						
	不整形 1:1.2	空地	国道沿いに金融機関、病院等が見られる商業地域	北8m国道、東側道	水道 下水	本四海峡茶間川バス停 50m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	8m国道	交通施設	本四海峡茶間川バス停 東方 50m	法令規制	(都) (70,400)		
	⑤地域要因の将来予測	旧淡路町中心部の国道沿いの商業地域で、閉鎖店舗・空地化等が見られ、緩やかな衰退化傾向にあるものと予測する。岩屋港付近の衰退化、人口の減少、少子高齢化等により店舗等事業向き宅地需要は弱い状況にある。										
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0 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	74,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	49,700 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	同一需給圏の範囲は淡路島全域の商業地域である。需要者の中心は、淡路島内の中小企業者や同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者が殆どを占める。大型店舗への顧客流出、岩屋港付近の衰退化、地場産業の不振等から総じて商業地の需要は弱く、取引も少ない状態にあり、地価は下落基調で推移している。取引自体が少ないうえ、取引規模、取引価格等はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域及び周辺地域においては、自用の店舗等が中心で、貸店舗等の収益物件は少なく商事事業者向けの賃貸市場の熟成度は低く、収益価格は比準価格に比し相対的に信頼性に劣る。自己使用目的での取引が中心で、市場参加者は市場での取引価格を重視して価格を決定していると考察される。従って、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +2.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	淡路 5-1	[97.5] 100	100 [100]	100 [87.7]	[100] 100	71,700						
(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 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 淡路市は人口の減少、少子高齢化、地場産業の低迷等により、不動産需要は弱く、依然として地価の下落が続いている。								
	前年標準価格 76,000 円/㎡			[地域要因] 新規出店等はなく、閉鎖された店舗・事務所や空地化等が若干見られ、衰退化傾向が伺われる。地価は依然、下落基調で推移している。								
	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 <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										
	② 変動率	年間 -5.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
淡路（県） 5-5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印
鑑定評価額	61,900,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 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 2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 22日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	淡路市久留麻字宮ノ前1 1 番外				②地積 (㎡)	1,006 ()	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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											
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 R C 3	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西18.5m国道	水道 下水	淡路交通東浦総合事務所前バス停 120m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 80 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18.5m国道	交通施設	淡路交通東浦総合事務所前バス停 南 120m	法令規制	(都) (70,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	35,600 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、淡路島全域の幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は淡路島に地縁性を持つ個人事業者や中小零細の法人が大半を占め、全国展開型のチェーンストア等の島外需要は殆ど見られない。旧来からの商業地域であるが、島内の経済低迷や顧客減少等を反映して需要は依然として弱含みで推移している。商業地の取引は少なく取引されても画地規模は様々であり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模の店舗、事務所ビル等が見られる国道沿い路線商業地域であり、自用または自用兼用目的の建物が多く見受けられる。当該地域は商業地域ではあるが、周辺の賃貸事例から適正な賃料水準を見だしにくく、収益価格は相対的に精度が劣り、市場性に着目して価格が形成される地域である。したがって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、また類似の標準地との検討も踏まえ、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	①代表標準地 標準地番号	淡路 5-1	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	61,700	⑦内訳	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	64,500 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	[] / 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	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/㎡															
(10) 対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	63,500 円/㎡													
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	-3.1 %	半年間	%												
		③変動状況		<p>[一般的要因] 淡路島内の景気低迷に加え、産業の空洞化・人口減少・高齢化等これらの影響から不動産需要は低迷している。</p> <p>[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、商圏人口の減少と高齢化により商況が懸念され、地価は依然として下落傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
淡路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	29,000,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	淡路市中田字大谷口2957番4				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)		
	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					
	1.2:1	店舗兼倉庫 S2	倉庫、工場が多く、店舗も散在する地域	北東8.5m県道、三方路	水道 下水	淡路交通中田バス停 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	事業所住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8.5m県道	交通施設	淡路交通中田バス停 北西 80m	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、倉庫・工場が多く、店舗も散在する地域である。不動産の動きは鈍く今後も現状のまま推移するものと予測される。地価水準は引き続き下落基調にあると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	事業所住宅併用地				(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	37,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、淡路島内全域で、島内を通じる淡路交通バス路線各市の圏域である。需要者の中心は、中小工場及び流通関連企業である。淡路島内経済は継続的な低迷状態であり、倉庫、工場としての需要は全般に弱く、事業用不動産の需給は弱含みである。取引される価格帯は区々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの当該地域は事業採算性が重視される工業地域で自用目的の取引が中心である。貸し工場や倉庫等の収益物件は無く、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。したがって比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、周辺標準地からの検討を行って得た価格との均衡は保たれているものと認められる。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 -2.0
	標準地番号	淡路 -4				37,000		交通 0.0	環境 -32.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 企業収益は高い水準にあるものの、改善には足踏みがみられるため、人口が減少を続ける淡路島内の不動産の需要は弱含みにある。							
	前年標準価格	38,100 円/㎡		[地域要因] 基幹産業の下落等により市内経済は悪化しているが、住宅地等への移行可能な工業地域では同程度の地価水準へと近づく傾向にある。							
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 -2.9%	半年間	%								