

鑑定評価書（平成 29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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 南あわじ (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,000 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes details on location (南あわじ市), plot area (470 ㎡), and market characteristics.

Table (8) showing price adjustment factors: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因比較, ⑤ 個別的要因比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳.

Table (9) showing price comparison: ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因比較, ⑤ 個別的要因比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳.

Table (10) showing price change analysis: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 29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, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 南あわじ (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table for reasons of valuation. Includes sections for (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. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他).

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他).

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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の分析.

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
南あわじ（県） - 4	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 印
鑑定評価額	3,420,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	南あわじ市阿那賀字小磯 1 4 3 3 番 1				②地積 (㎡)	188	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					
	1:1.2	住宅 W2	漁家が密集する漁村住宅地域	西6m県道	水道 下水	みなと観光小磯バス停 近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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	6 m 県道	交通施設	みなと観光小磯バス停 近接	法令規制 (都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	漁家が密集する漁村住宅地域で、市中心部から距離があり、今後とも現状維持で推移するものと予測される。少子高齢化の進行もあり当該地域の地価は下落傾向である。									
(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	18,200 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	同一需給圏は南あわじ市内の住宅地域を中心に、淡路島全域に及ぶ。需要者の中心は島内の居住者及び地縁関係者が大半を占める。対象基準地は漁港を中心として漁家が密集する漁村住宅地域であり、地縁性が強い地域である。市の中心部から遠く、高齢化の進行もあり、また震災以降沿岸部の土地需要は減退傾向である。取引される規模や事情により価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	漁家住宅を中心とした既成住宅地域で、賃貸住宅は皆無であり、賃貸需要がないため収益還元法は適用できなかった。当該地域は自己使用目的の取引が支配的であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ - 4					18,200					
	公示価格	[98.5] 100	100 [100]	100 [111.1]	[100] 100						
	20,500 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	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 -6.0 交通 0.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ（県） - 3					18,300					
	前年指定基準地の価格	[95.0] 100	100 [100]	100 [73.3]	[100] 100						
	14,100 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 南あわじ市の人口は減少傾向。少子高齢化が進み、また淡路島内に景気回復の傾向が反映されておらず先行き不透明。 [地域要因] 漁港を主とする漁家住宅地域で、市中心部から遠く離れており、また津波に対する警戒もあり、地価は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	19,200 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	-5.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
南あわじ（県） -5	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 近藤亮太 印
鑑定評価額	3,150,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25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	南あわじ市福良字八反甲512番106				②地積(㎡)	99	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 10m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 11.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	淡路交通南淡庁舎前バス停 南西 200m	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	31,800 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、南あわじ市の圏域に存する住宅地。需要者は南あわじ市の居住者が大半を占める。若年層における郊外型の住宅地への既成住宅地からの世帯流出に加え、津波被害の懸念が強く住宅地としての需要水準は低い。そのため地価の下落傾向が続いている。土地取引件数は少なく、需要の中心は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、収益物件としては、戸建住宅が所有者の事情により賃貸される事例が散見される程度であり、また標準的な画地規模から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難である。自用目的での取引が主で、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考えられるため、収益価格は試算しない。よって標準地との検討をふまえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +3.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ -5		[100/100]	100/[100]	100/[121.5]	[100/100]	31,800					
(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		③ 価格変動状況		[一般的要因] 県平均を上回る高齢化率及び人口減少率、瓦等地場産業の衰退、漁業不振、大手企業等の工場縮小等により、宅地需要は弱い状況にある。							
	[継続] 前年標準価格 33,400円/㎡		[新規] 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		[地域要因] 南海トラフ地震に伴う津波被害が懸念され、宅地需要は弱含みで推移する。							
代表標準地		標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
②変動率		年間	-4.8%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーバイヤーズ
南あわじ（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印
鑑定評価額	6,590,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	南あわじ市北阿万筒井字前ノ原 1 7 1 2 番 4 外				②地積 (㎡)	232	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 70 m、西 30 m、南 100 m、北 120 m			②標準的使用	戸建住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	6m市道	交通施設	みなと観光新田中バス停近接	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	28,400 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	同一需給圏は南あわじ市内の住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占め、島内他市からの転入者も一部に見られる。付近には学校、郵便局、スーパーマーケット等の公益、商業施設が配置され、利便性は確保されているものの、人口減少等により需要者層は希薄になっている。土地の中心価格帯は1㎡あたり2万5千円から3万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅のほか店舗も点在する地域で、自己使用目的の不動産が標準的である。賃貸需要に乏しく、市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。需要者は代替競争等の関係にある不動産との比較によって価格決定するのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	南あわじ -6	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [106.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0				
	公示価格	30,400 円/㎡												交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 +9.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 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	地域要因	街路 0.0				
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		28,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口流出により、特に生産年齢人口の減少が進み、需要は依然として弱含んでいる。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		学校、店舗、生活利便施設等が近く、市内においては地価の下落幅が小さい。		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。		
② 変動率		年間	-0.4 %	半年間	%																

鑑定評価書（平成 29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, 不動産鑑定調査サービス. Includes details for 南あわじ (県) and 兵庫県 兵庫県第4分科会.

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. Includes dates like 平成 29年 7月 1日 and 平成 29年 7月 5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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の検討.

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
南あわじ（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	7,780,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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	南あわじ市広田広田字清水 2 4 2 番 6				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	(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	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、公共施設等が混在する地域	北東5.5m県道	水道 下水	淡路交通広田バス停 230m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m県道	交通施設	淡路交通広田バス停 南東 230m	法令規制	(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小売店舗、公共施設等が混在する地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,800 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、淡路島全島内の商業地域である。需要者の中心は、小売業等を営む地縁性を持つ地元の小規模事業者である。島内経済の不況や少子高齢化等の影響を受け、商業地需要は弱い。取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有する者も多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯は見い出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性が重視される商業地域であるが、賃貸市場の成熟の程度は低く、自己使用目的での取引が中心で、価格の決定に当たっては、収益性よりも市場性が重視されるものと思料する。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 総人口及び生産人口とも減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。						
	前年標準価格 49,000 円/㎡				[地域要因] 地元商況の低迷により、商業地需要は減退傾向が続いている。						
	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				[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										
	② 変動率	年間 -2.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 南あわじ (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 近藤亮太, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 倍.

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) 公示価格とした: 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, ⑧ 標準化補正.

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, ⑧ 標準化補正.

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, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 29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, シティサーベイヤーズ. Includes details for 南あわじ (県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,800 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) [平成 29年 1月] 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の検討. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
南あわじ（県） 5-4	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	5,870,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	南あわじ市市福永字福永548番6				②地積 (㎡)	102	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 60 m			②標準的使用	店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.9 m国道	交通施設	淡路交通市バス停 北西 50m	法令規制	(都) (70,200)							
(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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,600 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	30,500 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内全域の商業地域である。需要者の中心は島内の事業者である。幹線道路沿い等の一部では大型資本による郊外型店舗の新規出店も見受けられるが限定的である。また、背後人口の高齢化等による繁華性の低迷が継続しており、地縁的選好性以外の需要は期待しにくく需要は弱含みである。需要の中心価格帯は取引自体の個性が強く、これを把握することは困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の事業目的を中心とする商業地域である。収益価格は商業地においては指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、下記標準地との検討を踏まえた上、市場性を反映して実証的な比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	南あわじ 5-1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	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/㎡)	57,300	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	62,300 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の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	59,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。南あわじ市では地価は下落傾向にある。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	特に大きな地域要因の変動は認められない。								
②変動率	年間	-2.5%	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	中尾不動産鑑定事務所
南あわじ（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	313,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	南あわじ市広田中筋字大丸170番1外				②地積 (㎡)	19,548	⑨法令上の規制等	(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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	工場倉庫地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 19,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 5m市道	交通施設 淡路交通広田東バス停 南東 150m	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、比較的大規模な工場が散見される工業地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場倉庫地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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、淡路島全島内に及ぶ工業地域である。需要者の中心は、資本力が豊富な地元企業及び全国的に生産基地を展開する大手法人である。地元産業の低迷により、工業地需要は減退傾向が続いている。取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有する者も多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯は見い出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、大中規模の工場の賃貸市場は未成熟で、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 総人口及び生産人口とも減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。							
	前年標準価格 17,000 円/㎡			[地域要因] 地元産業の低迷により、工業地需要は減退傾向が続いている。							
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		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 □ 標準地		年間	半年間								
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	是川不動産鑑定事務所
南あわじ（県） 9-2	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 印
鑑定評価額	36,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	7,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	南あわじ市松帆古津路字西原630番外				②地積 (㎡)	4,139	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 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 4,000 ㎡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		
	⑤地域要因の将来予測	地場産業の瓦工場、倉庫等が多い地域であり、今後とも現状維持で推移するものと予測される。瓦産業の動向から地価は下落傾向である。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は淡路島内全域の工業地域である。需要者の中心は淡路島に地縁性のある個人事業者、中小法人が大半である。地場産業である瓦産業の業績は低迷が続き先行き不透明なため廃業している事業所も見られ、不動産需要は減退している。取引される規模等はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地場産業の工場地で自用工場が大半であり、工場の賃貸市場は未成熟なため収益還元法は適用できなかった。当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、前年標準価格と検討して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、規準すべき標準地及び指定基準地が存しないため、公示価格との規準並びに指定基準地からの検討は行わなかった。								
(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	地域要因
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路交通環境画地行政その他	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	③ 変動状況		[一般的要因] 南あわじ市の人口は減少傾向。少子高齢化が進み、また淡路島内に景気回復の傾向が反映されておらず先行き不透明。					
	前年標準価格 9,500 円/㎡	④ 変動状況		[地域要因] 地場産業の瓦産業が不振で、工業地の地価は下落傾向である。					
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	⑤ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
代表標準地 標準地番号	⑥ 変動率		年間 -8.4 % 半年間 %						
公示価格	年間 -8.4 %		半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
南あわじ（県） 9-3	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	62,200,000 円	1㎡当たりの価格	7,300 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	南あわじ市阿万東町字クノモト260番外				②地積 (㎡)	8,522	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			
	不整形 1:1.2	工場・事務所・倉庫	阿万海岸後背の集落に製瓦工場が点在する地域	北東7m市道、背面道	水道 下水	みなと観光西町バス停 400m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 80 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 85.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	みなと観光西町バス停 南東 400m	法令規制	(都) (70,200)
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,300 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	同一需給圏は淡路島内全域であり、需要者の中心は地縁的嗜好性を有する事業者である。地場産業の低迷や高齢化の進展に伴う地域経済の衰退によって、事業用地に対する需要は極めて希薄な状態にある。そのため、地価は引き続き下落傾向にある。個別的事情を強く反映する市場環境にあるため、市場の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	近隣地域及びその周辺地域の工場地は自己の業務用としての利用が標準的で、地場産業の低迷等から工場の賃貸需要はなく賃貸事例の把握が困難なため収益還元法を適用しない。なお、島内には規準とすべき工場地の公示地及び指定基準地が存しないため、公示価格との規準、指定基準地からの検討はいずれも行わなかった。本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とされた	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		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
(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	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		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 ■継続 □新規		前年標準価格 8,100 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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/㎡		[一般的要因] 地場産業の衰退、高齢化の進行等により、地域経済の好転は認められず不動産市場は二極化傾向が顕著となっている。 [地域的要因] 地域的特性に変化は認められないものの、地場産業は壊滅的な状況にあり、需要は極めて弱い状況が継続している。 [個別的要因] 対象基準地は規模が大きく、現況の利用用途では市場性が極めて低い。				
	②変動率	年間 -9.9 %	半年間 %						