

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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	6,430,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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 5 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 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 7 4 6 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	2 m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	14,000 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。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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 淡路 - 8					14,000		交通 0.0	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 19,500 円/㎡	[ 99.2 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 138.6 ]	[ 100 / 100 ]		画地 0.0	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
	-							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 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]		画地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	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。
	前年標準価格 14,500 円/㎡			[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。
	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 -3.4 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
淡路（県） - 2	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	5,040,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 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					
					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	淡路市佐野字橋 2 0 1 8 番 1				②地積 (㎡)	144	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) 土砂災害警戒区域			
(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	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	特記すべき事項はない			
	④地域的特性	特記事項	街路	7.5 m 市道	交通施設	淡路交通佐野局前バス停 南西方 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	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。一般住宅が建ち並ぶ古く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見受けられる程度で、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 5 0 0 万円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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要が想定出来ない地域の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少なく、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見られる。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、標準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。又、当該基準地の価格推移にも留意した。										
(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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 淡路 - 4					34,900		交通 0.0	交通 -2.0		
(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
	淡路（県） - 2					35,000		交通 0.0	交通 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 <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] 淡路島においては、高齢化問題等による地域経済の低迷が長らく続いており、淡路市の住宅地需要は依然として弱含みである。							
	前年標準価格 36,500 円/㎡	年間 -4.1 %	半年間 %	[地域要因] 中小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。	[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 池田不動産鑑定所	
淡路（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	2,590,000 円		1㎡当たりの価格	23,100 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	1.2 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	淡路市尾崎字宮ノ西 1 6 7 0 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)			
	1:1.5	住宅 W1	古くからの住宅、店舗、民宿等の混在する地域	南西7m市道	水道 下水	淡路交通尾崎バス停 120m					
(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	特にない	街路	7m市道	交通施設	淡路交通尾崎バス停 西 120m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や近隣向け店舗等が存する住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、需給関係から地価水準は下落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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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	同一需給圏は概ね淡路島のうち淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が多く同一需給圏外からの転入者は少ない。古くからの住宅地域であり、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。土地取引については取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は古くからの住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。したがって規範性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基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。										
(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 -5.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -6	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 95.0 ]	[ 100 ] 100	23,100					
(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 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
	淡路（県） - 8	[ 95.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.0 ]	[ 100 ] 100	23,200					
(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	③ 変動状況		[一般的要因] 淡路市では、人口の減少傾向が継続していること等から、土地需要は低迷しており、住宅地域の地価は依然として下落傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	24,300 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。							
	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	③ 価格形成要因の		[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	-4.9 %	半年間	%						

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	
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
鑑定評価額	4,080,000 円		1㎡当たりの価格	14,400 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 28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	淡路市木曾上字中村 1 3 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)			
(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	特にない	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		
(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	14,400 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。										
(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。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 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
	淡路 -5					14,300		交通 0.0	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	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
	-							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		[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。						
	前年標準価格 15,000 円/㎡		[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。						
	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。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格	年間	半年間						
	標準地番号	公示価格	年間	-4.0 %	半年間						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	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, 0 0 0 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 <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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 淡路 -2					46,800		交通 0.0	環境 -1.0	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 +7.0
	淡路（県） -2					46,700		交通 0.0	環境 -30.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 淡路島においては、高齢化問題等による地域経済の低迷が長らく続いており、淡路市の住宅地需要は依然として弱含みである。							
	前年標準価格 49,000 円/㎡	[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。							
	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 -4.1 %	半年間 %							

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	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	40,000 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		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 5 1 4 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	特にない	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	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	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 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 -2					49,100					
	公示価格	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.0 ]	[ 100 ] 100						
	48,600 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 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	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 -3.9 %	半年間 %
	前年標準価格	51,000 円/㎡								
	[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。									
	[地域要因] やや高台の住宅地域で、地域要因に変動はない。島外からの需要は見込めず、依然として需要は弱く、地価の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。									

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, 野島不動産鑑定事務所. Includes address: 淡路（県） -7 兵庫県 兵庫第4 氏名 不動産鑑定士 野島準一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,900,000 円), 1㎡当たりの価格, 33,800 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) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率, (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. 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

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, 株式会社尼信経営相談所. Includes 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田毅 印. 鑑定評価額: 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格: 22,500 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. Includes 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 平成 29年 6月 28日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections. (1) 基準地: ①所在地, ②地積 395, ③形状 1:1.5, 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, 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. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は淡路島内の淡路市を中心とした住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農地も多く見られる住宅地域で、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. (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. (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. (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, ②変動率, ③価格形成要因.

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） - 9	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	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 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 4 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 25 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 2 9 1 0 番 9 8				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 RC 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	6m市道	交通施設	淡路交通鶴崎バス停 西方 600m	法令規制 (都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	空地も介在するが急速な熟成は見込めず当面現状を維持し推移すると予測する。開発後相当期間経過した団地で造成の質がやや劣ること等から市場での選好度は低下しており、地価は下落傾向が継続するものと思料される。									
(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	31,500 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市内の戸建住宅住宅地域で、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は限られる。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。当該情勢から買手優位な売急ぎ取引も生じやすく低額事例等も見られ、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパートも介在するので共同住宅を想定したが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に試算された。また投資目的での取引も殆ど見られず、居住の快適性が重視される住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、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 +1.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路 - 1	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 120.5 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	31,500					
(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 +1.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	淡路（県） - 2	[ 95.9 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 111.2 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	31,500					
(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 32,500 円/㎡		③ 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、地価の下落基調が継続している。				
	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]		地域要因に格別な変動はない。上記のとおり造成の質等から選好度が劣り、空地も多い状況等から地価は下落傾向で推移している。				
	② 変動率		年間 -3.1 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
淡路（県） -10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	8,350,000 円		1㎡当たりの価格	29,400 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	淡路市室津字濱 2 3 5 7 番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)			
(2) 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	特にない	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)		
(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	29,400 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	同一需給圏は概ね淡路島のうち淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が多く同一需給圏外からの転入者は少ない。港に近い住宅地域であり、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。土地取引については取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は港に近い住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。したがって規範性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、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。										
(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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 淡路 -7	[ 99.2 ]	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 108.1 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	29,500		交通 0.0	環境 +7.0	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
	-	[ ]	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$			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] 淡路市では、人口の減少傾向が継続していること等から、土地需要は低迷しており、住宅地域の地価は依然として下落傾向が続いている。						
	前年標準価格	31,000 円/㎡	[地域要因]		児童数の減少から、平成 28年 3月に室津小学校が閉校となり、北淡小学校に統合された。						
	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	-	②変動率		年間	-5.2 %	半年間	%				
公示価格	円/㎡										

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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	株式会社協同鑑定所
淡路（県） - 11	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印
鑑定評価額	5,360,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 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 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 19 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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)  (その他)			
	1.2:1	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	33,500 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内の分譲住宅地域である。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た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事例を中心に採用しており、比準価格は市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を標準とし、地価公示標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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 +1.0 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	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 96.0 ]	[ 100 ] / 100	33,300					
	32,200 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 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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	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		③ 変動状況		[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、宅地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。						
	前年標準価格	35,000 円/㎡			[地域要因] 宅地需要は低迷しており、地価は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				[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	-4.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
淡路（県） - 12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	3,070,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 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]	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	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	淡路市江井字居屋敷3 2 3 6 番 5				②地積 (㎡)	141	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 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	特にない	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	21,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね淡路島のうち淡路市を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が多く同一需給圏外からの転入者は少ない。生活利便施設が少ない住宅地域であり、需要者も限定的であり地価の下落傾向が続いている。土地取引については取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は快適性を重視する住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。したがって規範性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基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。								

(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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 淡路 - 6					22,000		交通 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 0.0	地域要因	街路 +8.0
	淡路（県） - 8					21,900		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	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 淡路市では、人口の減少傾向が継続していること等から、土地需要は低迷しており、住宅地域の地価は依然として下落傾向が続いている。							
	前年標準価格 23,000 円/㎡	[ 98.5 ] / 100		[地域要因] 児童数の減少から、平成 29 年 3 月に江井小学校が閉校となり、一宮小学校に統合された。							
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	[ 95.7 ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	[ 100 ] / [ 100 ]									
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	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	8,750,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 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] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 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	淡路市志筑字五反田 2 8 4 0 番 3 2				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	1 2 m 県道	交通施設	淡路交通殿下バス停 近接	法令規制 (都) (80,200)									
	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	63,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	50,100 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) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	淡路 5-2	②時点修正	[ 98.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 121.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	62,500	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 +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	-	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	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	64,500 円/㎡	③変動状況	変動率	年間 -3.1 %	半年間 %	④-2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/㎡	⑤個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	①-2	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)					⑦内訳			
	②変動率	年間	-3.1 %	半年間	%				⑧								

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） 5-2	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	10,200,000 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 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 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					
				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	淡路市大谷字濱 8 4 3 番 6				②地積 (㎡)	212	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) (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 10 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	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 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	16 m 国道	交通施設	淡路交通津名スポーツセンター前バス停 南西方 70m	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,800 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域に存する商業地域である。需要者の中心は、圏内の中小事業者及び個人事業者が大半を占め、圏外からの転入はほとんど認められない。比較的交通量の多い国道沿いに位置するが、少子高齢化等の影響による淡路島全体における地域経済の低迷等もあって、需要は依然として弱い。なお、中心となる価格帯については、取引が少なく、又、画地規模等の個別性が強いと判定出来なかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、一般住宅が混在する国道沿いの商業地域であるが、取引は自用又は自用兼用目的が多く、市場参加者は現実の取引価格を指標に価格決定を行う傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格をやや重視しつつ収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標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 <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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 淡路 5-2					48,100		交通 0.0	環境 +51.0	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/㎡							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 淡路島においては、高齢化問題等による地域経済の低迷が長らく続いており、淡路市の商業地需要は依然として弱含みである。						
	前年標準価格 50,000 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/㎡	[地域要因] 店舗、一般住宅が混在する国道沿いの商業地域であるが、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 -4.0 %	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	株式会社尼信経営相談所
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
鑑定評価額	6,570,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 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 28 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	淡路市郡家字カジャ谷 8 4 番 5 外				②地積 (㎡)	163	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			
	台形 1:2.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、飲食店、金融機関等のほか一般住宅も見られる商業地域	南西10m市道	水道 下水	淡路交通郡家バス停 200m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10m市道	交通施設	淡路交通郡家バス停 南西 200m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	市街地中心部を縦走する街路沿いの旧来からの商業地域であるが、商業中心が幹線沿いの大型店に移りつつあることからやや衰退傾向にある。地価水準は下落傾向が続くものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	41,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	28,400 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、淡路島内の淡路市を中心とする飲食店や物販店の見られる既存の商業地域。想定される需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者が中心と考えられる。警察署や郵便局などの官公署や金融機関が比較的集中した地域ではあるが、地域経済の低迷、人口の減少及び高齢化等により需要は弱い状態が続いている。商業地域の取引自体が少なく、画地規模、取引事情等により取引価格は様々であるため、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	賃貸物件は散見されるが賃貸市場が成熟しているとはいえ、地域の標準的な賃料水準や経費率の把握が困難であることから、収益価格は相対的に精度が劣る。また、賃貸物件を建築する目的で土地を購入するケースは見られず、自己使用目的の取引が支配的である。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較衡量するとともに、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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
	基準地番号 淡路 5-3					40,600			地域要因 街路 +2.0 交通 0.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,700 円/㎡	[ 98.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 88.7 ]	[ 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 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 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		[一般的要因] 高齢化が進み、人口も減少しており小売店舗の収益性は低下傾向と見られる。特に既存商業地では衰退傾向が強く、需要は低迷している。				
	前年標準価格 42,400 円/㎡		[ ]		[地域要因] 西浦地区では幹線道路沿いに新規出店が若干見られるが、在来商業地域は総じて衰退傾向で、外部からの需要はほとんど見られない。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[ ]		[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		[ ]						
	基準地番号 -		[ ]						
	公示価格 円/㎡		[ ]						
	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	野島不動産鑑定事務所
淡路（県） 5-4	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	59,900,000 円		1㎡当たりの価格	59,500 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 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	1.1 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											
(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	61,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	44,800 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	同一需給圏は概ね淡路島内の路線商業地域で、想定される需要者は地縁性のある個人事業者等とみられる。背後人口の減少等から商業収益は縮小傾向で、小売店舗の経営環境は一段と悪化しており、新たな出店機会は限られるため業務需要は低迷している。一方、供給はほぼ既存の宅地であるが、路線に介在する低・未利用地は多く閉鎖店舗も散見される等過剰気味とみられる。したがって、取引自体は少なく中心となる価格帯を形成する状況にはない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の利用状況を勘案のうえ店舗兼共同住宅を想定し収益価格を求めたが、利用形態が多様な路線沿いの地域で想定内容はやや説得力に欠ける。また、自己使用目的の取引がより支配的とみられる地域でもあるので、商業地域ではあるが比準価格をより重視し収益価格を比較考量して、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 ] / [ 104.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,200	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	62,500 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	61,500 円/㎡		<p>③ 変動要因</p> <p>[一般的要因] 淡路市は高齢化、人口減少等により小売店舗の収益性は低下気味で、商業地需要も低迷しており地価は総じて下落傾向にあった。</p> <p>[地域要因] 地域要因は変動はないが、一般的要因のマイナス傾向下にあり新たな商機を見込める状況にはなく、実需不足で地価は引き続き下落した。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>											
	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	-3.3 %	半年間	%													

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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	淡路市中田字大谷口 2 9 5 7 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	工場兼倉庫 S 2	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	特にない	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 (都) (70, 200)			
	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	35,500 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。淡路島内の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少なく、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	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 -2.0 交通 -2.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -4					35,400					
	公示価格 23,500 円/㎡	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 67.2 ]	[ 102.0 ] / 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		[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] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	37,000 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	-4.1 %	半年間	%						