

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
淡路（県） - 1 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） - 1	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	6,150,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	淡路市釜口字国賀746番				②地積 (㎡)	459	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) 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 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		
	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 北西方 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、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	13,400 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農村集落地域であり、需要者は地縁的嗜好性を有する個人が殆どである。農家住宅を主とする地域であり需要・供給ともに限定され、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	農家住宅を中心とする農村集落地域であり、賃貸マンション等の収益物件は無く、自用目的での取引が中心であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を中心に、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 0.0
	標準地番号 淡路 - 8	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [142.6]	[100] / 100	13,400		街路 0.0	交通 -1.0	環境 +44.0	行政 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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	交通	環境	行政
(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] 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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡			[地域要因] 古くからの農村集落地域であり、取引も少なく、格別な地域要因の変動も無い。							
	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 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 -4.3 %		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） - 2	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	4,840,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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						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	淡路市佐野字橘 2 0 1 8 番 1				②地積 (㎡)	144	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) 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	特にない	街路	7.5 m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
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測する。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	33,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね淡路市及び洲本市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は淡路市及び洲本市の地縁的選好性を有する個人が多い。中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、人口減少傾向、高い高齢化率等により、需要は低迷している。市場での需要の中心となる価格帯は土地は400～500万円程度、新築の戸建物件は2000～2500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、殆ど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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	標準地番号	淡路 - 4	[99.1] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[67.9]}$	$\frac{[100]}{100}$		33,700	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	環境	0.0	環境	-30.0			
	淡路（県） - 2	[96.0] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	33,600		画地	0.0	行政	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、淡路市では、人口の減少傾向、高齢化の進行等から、住宅地域の地価は下落傾向が続いている。				行政	0.0	その他	0.0			
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	35,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。				その他	0.0					
	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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/㎡												
②変動率	年間	-4.0 %	半年間	%										

鑑定評価書（平成 30 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 (2,480,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,100 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

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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 池田不動産鑑定所. Row 1: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫. Row 2: 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,800 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, [平成 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 30 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, 津村不動産鑑定所. Row 1: 淡路（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 津村 増男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1 m²当たりの価格, 45,200 円/m².

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 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 7 月 2 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (淡路市志筑字五反田 2 8 3 4 番 1 0), area (189 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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 30m、西 50m、南 60m、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 13.5m、奥行 約 16.5m、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	当該地域は戸建住宅が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	47,500 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。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。取引自体が少なく、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 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 -2	[98.2] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [98.0]	[<u>100</u>] 100	47,100					
(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
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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。						
	前年標準価格 49,000 円/㎡		[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		[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 -3.1%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 尾崎不動産鑑定. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,700 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 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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） - 8	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	8,570,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21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	淡路市多賀字大田井82番3外				②地積 (㎡)	395	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 90 m、西 30 m、南 30 m、北 100 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡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 m市道	交通施設	淡路交通伊弉諾神宮前バス停 東方 100m	法令規制	都計外								
	⑤地域要因の将来予測	県道背後の戸建住宅地域であり特に変動要因は見当たらず、当分の間現状を維持するものと予測する。地価は依然として下落傾向で推移するものと料する。																			
(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	21,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない															
	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した住宅地域である。需要者の中心は島内居住者のうち、旧一宮町に地縁性を持つ者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。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。取引件数が少ない上、取引される画地規模等も様々であるため、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	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。自己使用目的で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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0									
	標準地番号 淡路 - 6	[98.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [102.6]	[<u>100</u>] 100	21,700		交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	+8.0										
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100			画地	0.0	行政	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																			
	前年標準価格											22,500 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100	
	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	-		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100
②変動率	年間	-3.6 %	半年間	%	[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、需要は弱い状況が続いている。 [地域要因] 伊弉諾神社に近い街路条件の比較的良好な地域であるが、過疎化・高齢化は進んでおり、実需不足から価格水準は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（平成 30 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, 藤原不動産鑑定. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原 正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,600 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 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, (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	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
淡路（県） - 10	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	7,980,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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 東方 130m	法令規制	(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並ぶ港に近い住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価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	28,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね淡路市の圏域に存する住宅地域である。需要の中心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ない。中規模一般住宅等が建ち並ぶ港に近い住宅地域であり、需要者は地縁的選好性を有する個人等が散見される程度で、地域経済の低迷が続いているため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、画地規模等の個性が強いため判定出来なかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅等が建ち並ぶ港に近い住宅地域であり、近隣地域に賃貸住宅が存在せず、貸家需要が想定出来ない地域である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、代表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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	標準地番号	淡路 - 7	[99.4]	100	100	[100]		27,900	交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	+12.0			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			画地	0.0	行政	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	[一般的要因] 淡路島では、人口の減少、高齢化等が続き、地域経済は全般的に低迷している。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	29,400 円/㎡			[地域要因]	一般住宅等が建ち並ぶ港に近い住宅地域であり、地域要因に変動はないが、地域経済の低迷の影響等で、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	□代表標準地 □標準地	標準地番号		-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-4.4 %	半年間	%										

鑑定評価書（平成 30 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）, 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, 5,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,100 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 30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

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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
淡路（県） - 12	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	2,930,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28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	淡路市江井宇居屋敷3 2 3 6 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	特にない	街路	3.5 m市道	交通施設	淡路交通江井バス停 北西方 400m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	住宅、店舗等の混在する地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価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	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	20,800 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市の圏域に存する住宅地域である。需要の中心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ない。住宅、店舗等の混在する地域であり、需要者は地縁的選好性を有する個人等が散見される程度で、地域経済の低迷が続いているため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、画地規模等の個性が強いため判定出来なかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅、店舗等の混在する地域であるが、賃貸物件がほとんど見受けられず、貸家需要が想定出来ない地域である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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	淡路 - 6		[98.2]	100	100	[100]	20,800		交通	0.0	環境	交通	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	街路	0.0	地域要因	街路	+8.0		
	淡路（県） - 8	[96.4]	100	100	[100]	20,900		交通	0.0	環境	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		③ 変動状況	[一般的要因] 淡路島では、人口の減少、高齢化等が続き、地域経済は全般的に低迷している。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 21,800 円/㎡			[地域要因] 住宅、店舗等が混在する地域であり、地域要因に変動はないが、地域経済の低迷の影響等で、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。										
	代表標準地 標準地													
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	-4.6 %	半年間	%									

鑑定評価書（平成 30 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 淡路 (県) 5-1, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,480,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,600 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 49,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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 data on land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 津村不動産鑑定所. Includes details for 淡路 (県) 5-2, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名 不動産鑑定士 津村 増男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価 (1.2 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 25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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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. Includes detailed analysis of the site's location, market characteristics, and price determination.

鑑定評価書（平成 30 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 (6,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,300 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 30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 multiple 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 use, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 details for 淡路（県） 5-4, 兵庫第4, 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 (57,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 1日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 8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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop/condo), (4) 対象基準地の個別的要因 (Shape 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（平成 30 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 details for 淡路（県） 9-1, 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 (26,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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 evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like '淡路市 中田字 大谷口 2957番4' and '工場兼倉庫地'.