

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, シティサーバイヤーズ. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,760,000 円), 1m²当たりの価格, 16,500 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, (7) 倍率.

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 price determination factors.

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, 中尾不動産鑑定事務所. Values include 南あわじ（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中尾 明 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外価格とした, (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 text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

| | | | | |
|-------------|-----|----------|-----|------------------|
| 標準地番号 | 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） - 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 | 3,840,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 12,700 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 3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 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) 標準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 南あわじ市阿万塩屋町字中西738番1 | | | | ②地積 (㎡) | 302 | 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 | 住宅 R C 2 | 農家・漁家住宅を主とする古くからの集落地域 | 東3.5m市道 | 水道 下水 | みなと観光中西バス停 90m | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 130 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 30.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 3.5m市道 | 交通施設 | みなと観光中西バス停 北東方 90m | 法令規制 | (都) (70,200) | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象標準地の個別的要因 | ない | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 12,700 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 | 同一需給圏は南あわじ市内の住宅地域である。需要者の中心は島内居住者であり、圏外からの転入者は稀である。当地域は沿岸部の既成住宅地域で、港や河川に近いことから近年では災害リスク懸念により、若年世帯の他地区への転出がみられるなど、当該地区の不動産需要は極めて弱い状態が継続している。取引価格は様々で中心となる価格帯は見出しにくい。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自己の居住用としての利用が標準的で、賃貸需要は希薄で、市場が未成熟であり、居住の快適性を主たる指標として価格が形成されている。このような地域的特性を踏まえ、本件では収益還元法を適用せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、同市内の標準地との検討も踏まえて、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 ■標準地 | 標準地番号 | 南あわじ - 3 | ②時点修正 | [99.5] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [163.4] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象標準地の規準価格 (円/㎡) | 12,500 | 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 -1.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 20,500 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定標準地からの検討 | ① 指定標準地番号 | - | | 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対象標準地の比準価格 (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 |
| | 前年指定標準地の価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象標準地の前年の検討 | ①-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 | | | 前年標準価格 | 13,400 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の | [一般的要因] 南あわじ市は地場産業の衰退や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。 | | | | | | | | | |
| | ①-2標準地が共通地点（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 | - | | | [地域要因] 地域的特性に変化はないが、津波被害が懸念される沿岸部に近い既成住宅地に対する需要は弱含みで推移している。 | | | | | | | | | |
| | 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 | -5.2 % | 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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 南あわじ（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 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.

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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 30,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

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 (6,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,300 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for comparison methods 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, 清水重善不動産鑑定所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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) 倍率種別, (8) 円/㎡, (9) 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.

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, 中尾不動産鑑定事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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) 倍率種別, (8) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格の検討

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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,200 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 8 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 主要な交通施設, (9) 法令上の規制等.

Table (8) 規格外価格とした: Comparison of prices and adjustments for the subject land.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison with designated standard land prices.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and regional factors.

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, 清水重善不動産鑑定所. Includes address: 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 清水重善 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,600 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) 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 descriptions of land characteristics and valuation methods.

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, 清水重善不動産鑑定所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 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 justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 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 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (297,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,200 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 reasoning 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, (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 | 不動産鑑定調査サービス |
| 南あわじ（県） 9-2 | 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 | 33,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,200 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 5日 | (6) 路線価 | [平成 30年 1月] | 7,000 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 | | 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 | | | | | |
| | 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 50m、西 50m、南 100m、北 100m | | | ②標準的使用 | 工場地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 50.0m、奥行 約 80.0m、規模 4,000㎡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 | 5.5m市道 | 交通施設 | 淡路交通湊バス停 北西 500m | 法令規制 | (都) (70,200) |
| | 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 | 8,200 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) 公示価格としての規準 | ①代表標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路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 | | | | | | | | |
| (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] 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。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 8,700 円/㎡ | | | [地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。 | | | | | | | | | |
| | 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 <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 | -5.7% | 半年間 | % | | | | | | | | |