

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
南あわじ（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印

鑑定評価額	7,570,000 円	1㎡当たりの価格	16,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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	南あわじ市神代地頭方字藤井4 1 4番				②地積 (㎡)	470	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					
	2:1	住宅 RC 2	農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	北東4.5m市道、北西側道	水道 下水	みなと観光南所公会堂前 バス停 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 70 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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	4.5 m市道	交通施設	みなと観光南所公会堂 北方 900m	法令 規制 (都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成集落内の住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、人口減少の影響により需要が乏しく、地域における地価は下落基調で推移している。									
(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	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	16,100 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	同一需給圏は南あわじ市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であり、圏外からの転入はほぼ見込めない。農家集落内に低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、新規供給は少ないものの、人口減少の影響による需要の減退傾向が著しく、地価は下落基調が継続している。取引当事者の属性や取引の態様など、取引に係る個別性が強く、需要の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	近隣地域を含む一帯は、低層の一般住宅が建ち並ぶ集落住宅地域であり、経済合理性に適う賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、周辺標準地及び指定基準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 -4.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号										
	南あわじ - 3					16,200					
	公示価格	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [124.8]	[<u>100</u>] 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 -4.0 交通 +1.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	南あわじ（県） - 3										
	前年指定基準地の価格	[95.3] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [75.6]	[<u>100</u>] 100	16,000					
(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] 国内経済は総じて底堅い動きを示しているものの、人口減や地場産業の衰退など、南あわじ市の地価は底を探る状態が継続している。 [地域要因] 農家集落内の住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	16,500 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 <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	-2.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社神戸不動産鑑定. 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 山下 裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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31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 rows and columns. Includes sections for: (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 南あわじ(県) -3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,100 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 13日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31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 10 sections (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,300 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) 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. Includes sections for: (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
南あわじ（県） - 5 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
南あわじ（県） -5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	2,930,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	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)																		
	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)																				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域	北西4m市道	水道 下水	淡路交通南淡庁舎前バス停 200m																					
(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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、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 南西方 200m	法令規制	(都) (70, 200)																		
⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等も見られる旧来の住宅地域。今後も現状のまま推移すると予測する。津波リスクが大きい地域で、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	29,600 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、南あわじ市を中心とする淡路島南部の住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する者等圏内居住者がほとんどである。対象基準地は元々塩田を埋め立てた低地の住宅地で、津波リスクが懸念されるため、需要は縁故関係等限定的で、かつ弱含みである。需要の中心となる価格帯は取引がほとんど無く把握し難い。また、新築建売住宅もほとんど見られない。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、収益物件としては、賃貸アパート等の賃貸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ため、収益価格は試算しない。本件は、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、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。なお、この価額は他の標準地と規準した価格との検討結果とも均衡をえており、妥当なものと判断する。																										
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	南あわじ -5	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 / [129.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,600	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 +26.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	38,500 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-																									
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,800 円/㎡		③変動状況		[一般的な要因] 島内の景気低迷に加え、高齢化・人口の減少等で土地の需要は弱く、地価は下落で推移している。特に島の西浦側の地価下落幅が大きい。																				
	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/㎡				[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。																				
	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。																				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 南あわじ(県) -6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,100 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes address: 南あわじ（県） -7 兵庫県 兵庫県第4分科会 氏名 不動産鑑定士 清水 信博 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 (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), (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 and Verification of Estimated Prices and Reason for Determination), (8) 規格外標準地 (Standard Land), (9) 指定標準地 (Specified Standard Land), (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	南あわじ市広田広田字清水242番6				②地積 (㎡)	162	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 60m、西 30m、南 30m、北 30m				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 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 162㎡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	47,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	24,500 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個人事業者である。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) 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	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 国内景気は緩やかに回復している。当市の総人口・生産年齢人口とも減少傾向。老年人口は増加傾向。										
	前年標準価格 47,000 円/㎡			[地域要因] 格別な地域要因の変動はないが、地元経済の低迷の影響を受けて、商業地需要は減退傾向。										
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 -2.1%	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
南あわじ（県） 5-2 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
南あわじ（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	38,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	南あわじ市福良字八反甲512番193				②地積 (㎡)	327	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	診療所・住宅 S2	店舗兼住宅、事務所等が混在する商業地域	南東7m市道	水道 下水	みなと観光南淡郵便局前 バス停 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 40m、北 35m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 25.0m、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	7m市道	交通施設	みなと観光南淡郵便局前 バス停 南西方 120m	法令規制	(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗兼住宅・事務所等が建ち並ぶ商業地域。当面は現状を維持すると予測する。背後人口の減少と高齢化率の上昇で、店舗用地に対する需要がほとんどなく、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	47,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,400 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、南あわじ市を中心とする淡路島内の既存の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する事業者や個人事業主が中心である。周辺地域の背後人口の減少や高齢化率の上昇に加え、南海トラフの地殻変動を起源とする地震による津波リスク等が敬遠され、当該地域の土地需要は弱含みで推移している。取引が成立しても、取引内容に特殊な事情や個性を有する取引が多く、地域の取引価格の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の類似性又は用途的類似性のある事例に基づき、市場を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸事例の検討による査定賃料に基づく収益性を反映した価格である。近隣地域は自用目的が中心の商業地域であり、需要者は市場における価格動向をより重視する傾向にある。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を参酌し、さらに類似する標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした価格	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 -1.0
	南あわじ 5-3	[98.0] 100	100 [100]	100 [89.2]	[100] 100	45,900		交通 0.0	交通 -1.0		
(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 -9.0	行政 0.0	行政 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	②変動率	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・人口の減少等で土地の需要は弱く、地価は下落で推移している。特に島の西浦側の地価下落幅が大きい。							
	前年標準価格 48,200 円/㎡	年間 -4.8% 半年間 %		[地域要因] 金融機関の撤退、公共施設の閉鎖等衰退傾向にある商業地域で、商況の中心は、うずしお観潮船乗場周辺に移行している。							
	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/㎡										

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） 5-3	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 4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	南あわじ市志知鉦字ムカへ120番1				②地積 (㎡)	352	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) (80,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 0 m、北 110 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 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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	1 m 県道	交通施設	みなと観光マルナカ前バス停 南西 350m	法令規制	(都) (80,200)				
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等の点在する路線商業地域であり、地域性について大きな変動要因はなく、現状を維持するものと予測する。地価はやや下落すると予測する。															
(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	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	24,600 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を圏域とする、主として幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地縁性を有する事業者が中心であるが、広域展開する店舗等も見られる。インターチェンジと主要道路を結ぶ内陸の交通要衝地にあることから、沿道型の店舗地需要は認められる。取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯は把握しがたい。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗や事務所が点在する路線商業地域であり、貸店舗が存在するものの自己所有物件が中心となっている。賃貸物件を建築するために新たに土地を取得する事例は稀で、収益性に着目した取引はほとんどない。市場における価格を指標に意思決定されるのが一般的であることから、この取引事例から試算した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、また地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	南あわじ 5-2	②時点修正	[98.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [119.6]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,200	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 -2.0 交通 0.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	
(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 36,600 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口の減少率及び高齢化率は兵庫県平均を上回るものの、島内3市のなかでは減少率及び高齢化率とも最も低く推移している。 [地域要因] 旧来からの近隣型商店街は閉店に追い込まれ衰退している一方、幹線道路沿いにはドラッグストアの新規出店が相次いでいる。 [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/㎡		②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes address: 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 清水 信博 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,200 円/㎡), 54,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (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) 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. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

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	283,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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)				
	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 150m、西 130m、南 150m、北 100m			②標準的使用	工場倉庫地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0m、奥行 約 150.0m、規模 19,500㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない	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、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。地価は当面の間は下落傾向にあると予測する。											
(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	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、概ね淡路島全島内に及ぶ工業地域である。需要者の中心は、資本金が豊富な地元企業及び全国的に生産拠点を展開する大手法人である。地元産業の低迷により、工業地の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、特別な事情を含む取引も多く、需給の中心となる価格帯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	大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できなかった。自己使用目的の取引が中心で、需要者は取引価格を指標として意思決定をするのが一般的である。よって本件では、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、更に同一需給圏内の他の基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 国内景気は緩やかに回復している。当市の総人口・生産年齢人口とも減少傾向。老年人口は増加傾向。									
	前年標準価格 15,200 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。									
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 -4.6%	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
南あわじ（県） 9-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	6,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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	南あわじ市松帆古津路字西原629番1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 北西方 500m	法令規制	(都)(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	窯業を中心とする工業地域であり、低迷する産業動向から廃業等の可能性も少なからず見込まれるも、当面は現状の通り推移するものと予測する。瓦産業の衰退傾向が継続していることから、地価は弱含みに推移している。											
(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	7,800 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	同一需給圏は淡路島全域に広がる工業地域である。需要者の中心は、圏内に地縁を有する個人事業者もしくは事業法人であり、圏外からの需要は見込みにくい。中小規模の工場を中心とする旧来よりの工業地域であり、新規供給が限定的である反面、地場産業の低迷による需要の減退傾向が著しく、需給は弱含みに推移している。需要者の業態や画地の規模による取引の個性が強く、需要の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	近隣地域を含む一帯は、地場産業の工場や作業所が集積する工業地域であり、経済合理性が成り立つ工業用施設の賃貸事業を想定することが非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、上記の通り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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 国内経済は総じて底堅い動きを示しているものの、人口減や地場産業の衰退など、南あわじ市の地価は底を探る状態が継続している。									
	■継続 □新規 前年標準価格 8,200 円/㎡			[地域要因] 窯業を中心とする工業地域であり、瓦産業の低迷のあおりを受け、地価は弱含みに推移している。									
	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 □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 -4.9%	半年間 %										