

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	5,970,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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	淡路市釜口字国賀746番				②地積 (㎡)	459	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) 土砂災害警戒区域			
	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	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	13,000 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 <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 0.0 交通 -1.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 - 8	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [145.5]	[<u>100</u>] 100	13,000					
(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/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 13,400 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 -3.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	4,650,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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2018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	32,300 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400～600万円程度、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 <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	[99.3] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[69.9]}$	$\frac{[100]}{100}$		32,400	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	-28.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地	0.0	行政	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] 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。										
	前年標準価格 33,600 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 <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	-3.9 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社		
淡路（県） - 3	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	2,390,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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						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1670番1				②地積 (㎡)	112	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 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	7 m市道	交通施設	淡路交通尾崎バス停 西方 120m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅、店舗、民宿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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 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。古くからの住宅、店舗、民宿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	古くからの住宅、店舗、民宿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	0.0	地域要因	街路	-4.0	
	淡路 - 6	[98.2]	100	100	[100.8]	[100]	21,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0		
(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	+1.0		
	淡路（県） - 8	[96.8]	100	100	[99.0]	[100]	21,200	標準化補正	交通	0.0	環境	-2.0		
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 人口の減少、高齢化等の影響により、淡路島の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みである。									
	前年標準価格 22,100 円/㎡		変動状況		[地域要因] 住宅、店舗、民宿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		標準地番号		公示価格										
標準地番号		公示価格												
②変動率		年間	-3.6 %	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, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 淡路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,200 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 table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (9-10). Includes details on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 津村不動産鑑定所. Includes address: 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 (8,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,800 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 4日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (35,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (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 reasoning 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

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, 桑名事務所. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

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（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, 尾崎不動産鑑定. Values include 淡路（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 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 31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 (Area, Scale, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
淡路（県） - 8 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） - 8	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	8,300,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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 3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 17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思料する。														
(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	21,000 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、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。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	標準地番号	淡路 - 6	② 時点修正	[98.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [103.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,900	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 -5.0 交通 0.0 環境 +9.0 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) 対象基準地の前年の標準価格等の前	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 21,700 円/㎡		③ 変動状況	[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。										
	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] 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、取引も少なく、格別な地域要因の変動も無い。										
② 変動率		年間	-3.2 %	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	桑名事務所
淡路（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 印

鑑定評価額	5,950,000 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 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	1.1 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2910番98				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 R C 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	6 m市道	交通施設	淡路交通鶴崎バス停 西 600m	法令規制	(都) (70,200)								
(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	29,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	15,100 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	同一需給圏は概ね市内の戸建住宅を主とする住宅地域で、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、低額な事例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、標準地及び指定基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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	淡路 - 1	②時点修正	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [121.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,700	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 -3.0 交通 +1.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	36,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	淡路（県） - 2	②時点修正	[96.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,600	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 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②前年指定基準地の価格	33,600 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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 30,600 円/㎡		③価格変動要因の		[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。 [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。 [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	-3.3 %	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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,100 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 3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 28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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 淡路市室津字濱 2 3 5 7 番, Shape: 1:3.5, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 (Public price: 31,500 円/㎡), (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 (Review of previous year's standard price, etc.)

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） - 11	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	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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)						
(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	5 m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 550m	法令規制	(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地が見られる住宅地域であり、当面は現状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	30,800 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を中心とした住宅地域である。需要の中心は淡路島の居住者が多く、圏外からの転入は少ない。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、人口の減少、高齢化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400～600万円程度、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	-2.0		
	標準地番号	淡路 - 6	[98.7] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [70.3]	[<u>100</u>] 100		30,700	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	-29.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			画地	0.0	行政	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 価格形成要因の		[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。									
	前年標準価格 32,100 円/㎡		④地域要因		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)										
公示価格 円/㎡		-		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								
②変動率	年間	-4.0 %	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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 淡路（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 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 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, 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 (8,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,700 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (淡路市志筑字五反田2840番32), area (140㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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
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

鑑定評価額	9,500,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 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 4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 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	淡路市大谷字濱843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	特にない	街路 1.6 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 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	45,200 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	33,500 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、淡路島全域に存する幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域。需要者の中心は、圏域内の中小事業者及び地縁性のある個人事業者が大半を占め、圏外からの転入は殆ど認められない。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り、需要は依然として弱い。なお、取引の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	国道沿い商業地域であるが、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。商業事業者向けの店舗需要はかなり弱いため、周辺の賃貸事例から適正な賃料水準を見出しにくく、収益価格は相対的に精度が劣る。従って、市場動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	淡路 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 / [153.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,800	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 +53.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	69,500 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	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 46,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復基調にあるが、淡路島内の景気は、島内産業の不振や島外への人口流出等で依然として低迷している。									
	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/㎡		[地域要因] 店舗、一般住宅が混在する国道沿い商業地域であるが、地域経済の低迷や商圏人口の減少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。									
②変動率		年間	-3.2 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
淡路（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 印

鑑定評価額	5,930,000 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 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	1.1 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84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 S2	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 70m、西 30m、南 80m、北 20m			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 9.0m、奥行 約 17.0m、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	38,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	27,900 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成の商業地域。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ず、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考量するとともに、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	淡路 5-3	②時点修正	[98.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [91.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,500	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 +2.0 交通 0.0 環境 -10.0 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	38,300 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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -5.0%	半年間 %	③価格形成要因の	[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。 [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。 [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	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	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 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 3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 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	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					
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 RC3	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西18.5m国道	水道 下水	淡路交通東浦総合事務所前バス停 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 80m、北 80m			②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地					
	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 南方 120m	法令規制	(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗・事務所等が建ち並ぶ路線商業地域で、急速な変化はみられず当分現状維持するものと予測する。商業地需要は低迷しており地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(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	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	38,400 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性に欠ける。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) 公示規準とした価格	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 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 5-1	[98.2] 100	100 [100]	100 [103.0]	[100] 100	55,800					
	公示価格	58,500 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 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	100 []	100 []	[] 100						
	前年指定基準地の価格	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	③価格変動要因の		[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。							
	■継続 □新規	前年標準価格		57,500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	□代表標準地 □標準地		[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。							
	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	-3.5%	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） 9-1	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	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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 3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 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	淡路市中田字大谷口2957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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 100m				②標準的使用	工場兼倉庫地		
	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 北西方 80m	法令規制	(都) (70,200)
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(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	32,500 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	同一需給圏は工場・倉庫等の立地に適した中小工場地域を中心とした淡路島内の地域一円。需要者の中心は製造または流通業等を営む事業者とみられる。過疎化等から事業所の集約・撤退等もみられ業務需要全般が不足気味に推移している。一方、供給も概ね既存の空施設等に限られており取引自体は低調である。当該状況から典型的な需要者を想定した中心となる価格帯を形成できる市場の状態にはない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ない工業地域であるので代替可能性の観点から事例の収集範囲を広域に求め適切に補正のうえ比準価格を求めた。また、自用取引が支配的な地域で貸工場等の合理的な想定が困難であるので収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、下記(8)は周辺地域内ながら路線沿いの立地で価格牽連性が認められる標準地を採用した規準結果で、上記評価額は同結果との均衡を得ている。								
(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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 淡路 5-4	公示価格 33,300 円/㎡	[98.2] 100	100 [100]	100 [103.0]	[102.0] 100	32,400		
(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			
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 上記のとおり市内では業務需要全般が縮小傾向にあるなか、工業系需要には改善の兆しがなく地価は下落傾向にあった。				
	前年標準価格 34,000 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		[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、一般的要因の影響下にあり地価は引き続き下落した。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡		- 円/㎡		[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	%				