

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 (8,230,000 円) and 1㎡当たりの価格 (17,500 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.

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 price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, etc.

鑑定評価書（平成 28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 (4,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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.

Table (8) 公示価格としての標準地. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, and various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 前年標準価格, 変動率, and 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 28 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 南あわじ（県） -3, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加瀬澤史人, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,100 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 28 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 (Neighborhood characteristics), (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 the subject standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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 reasons for final appraisal), (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 (Previous year's standard price of the subject standard land).

鑑定評価書（平成 28 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, 3,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,200 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

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, (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（平成 28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 details for 南あわじ (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 地域要因, (5) 個別的要因, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 個別的要因.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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） -7	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	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20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	南あわじ市市宇屋敷6 1 番 1				②地積 (㎡)	638	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 50 m、南 130 m、北 150 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 35.0 m、規模 630 ㎡程度、形状 不整形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m県道	交通施設	みなと観光市戎神社前バス停北 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	29,100 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	同一需給圏の範囲は淡路島南部に位置する南あわじ市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は淡路島の居住者が大半である。当該地域は旧来からの住宅地域であり、全体的に地縁的選好性以外の需要は期待しにくく需要は弱含みである。取引される規模や価格帯はまちまちであり、取引の中心となる価格帯は見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	旧来からの住宅地域として成熟した地域であり、アパート等の収益物件は皆無に等しく、自用目的の取引が中心である。したがって、収益性に着目した手法である収益還元法は適用しなかった。なお、取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、下記標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとお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	南あわじ -6	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [104.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,000	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,500 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の検討	①-1 対象基準地の検討	継続		前年標準価格	29,400 円/㎡		③ 変動状況	[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。										
	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]	特に大きな地域要因の変動は認められない。									
② 変動率	年間	-1.0 %	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 28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 鑑定評価額 7,940,000 円 and 1㎡当たりの価格 49,000 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. Includes 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, [平成 28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 body table with 9 columns: (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. Includes details on location, area, and valuation methods.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Columns include 前年標準価格, 変動率 (年間, 半年間), 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因). Includes 50,000 円/㎡ and -2.0%.

鑑定評価書（平成 28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 details for 南あわじ (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 近藤亮太, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 44,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (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.

Table (8) 公示価格とした: 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.

Table (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.

Table (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 基準地が共通地点である場合の検討, 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	シティサーベイヤーズ
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 田中瑞徳 印
鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	南あわじ市志知鉦字ムカヘ120番1				②地積 (㎡)	352	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) (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 11m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、地域に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価は引続き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	37,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,400 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、自動車道インターチェンジが近く、広域展開する店舗等も見られるが、人口の流出、高齢化の影響により、新たな店舗地需要は希薄である。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	県道沿いの路線商業地域であるが、収益物件よりも自用目的の取引が中心となっている。一部に貸店舗が存在するものの適切な事例資料が少なく、収益価格の信頼性は比準価格と比較して低い。実際の市場における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、また公示価格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) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	南あわじ 5-2	[98.5] 100	100 [100]	100 [127.4]	[102.0] 100	37,000						
(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	
	-	[] 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] 人口の減少とともに、高齢化率も高水準で、不動産需要は依然として弱含んでいる。								
	前年標準価格 37,500 円/㎡	[] 100		[地域要因] スーパーマーケットやコンビニエンスストア等が既に立地し、競争関係にある小売店等の出店余地は限定的である。								
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	□代表標準地 □標準地	[] 100		[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	[] 100										
②変動率	年間 -1.3 %	半年間	%									

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） 5-4	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	6,020,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	南あわじ市市福永字福永548番6				②地積 (㎡)	102	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 40 m、西 20 m、南 20 m、北 60 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 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡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	1.9 m 国道	交通施設	淡路交通市バス停 北西 50m	法令規制	(都) (70,200)								
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(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	60,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	30,400 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	同一需給圏の範囲は淡路島内全域の商業地域である。需要者の中心は島内の事業者である。幹線道路沿い等の一部では大型資本による郊外型店舗の新規出店も見受けられるが限定的である。また、背後人口の高齢化等による繁華性の低迷が継続しており、地縁的選好性以外の需要は期待しにくく需要は弱含みである。需要の中心価格帯は取引自体の個性が強く、これ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	当該地域は自用の事業目的を中心とする商業地域である。収益価格は商業地においては指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、下記標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地番号	南あわじ 5-1	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	59,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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
	公示価格	63,000 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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		60,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[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。						
	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		-		[地域要因]		特に大きな地域要因の変動は認められない。						
②変動率		年間	-2.5 %	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	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	332,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 2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) (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			
	不整形 1.5:1	工場・倉庫	比較的大規模な工場が散見される工業地域	北西5m市道	水道 下水	淡路交通広田東バス停 150m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	工場倉庫地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0 m、奥行 約 150.0 m、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、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	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	17,000 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、淡路島全島内に及び工業地域である。需要者の中心は、資本力が豊富な地元企業及び全国的に生産基地を展開する大手法人である。地元産業の低迷により、工業地需要は減退傾向が続いている。市場の中心価格帯は、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	当該地域は、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、収益価格の適用は断念した。よって本件では、市場の実態を反映した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。なお島内には工業地の標準地及び基準地がないため代表標準地等との検討は断念した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 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							
(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] 総人口及び生産人口とも減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。							
	前年標準価格	18,000 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				[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	-5.6%	半年間	%							

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		
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 福永 美幸	印	
鑑定評価額	39,300,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	8,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	南あわじ市松帆古津路字西原 6 3 0 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)			
	1.5:1	工場	工場、倉庫等の多い地域	北東5.5m市道、三方路	水道	淡路交通湊バス停 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 80.0 m、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	当該地域は、工場、倉庫の多い工業地域であり、今後とも現状で推移するものと予測する。景気を持ち直しは感じられず地場産業の需給動向から地価水準は依然下落傾向にあると予測する。									
(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	9,500 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、淡路島内全域の工業地域である。工場、倉庫等の多い地域から物流拠点に変化している地域も見られる。需要者の中心は淡路島に居住する事業者が大半である。雇用情勢は依然厳しく、中小企業の業績は先行きが不透明で、供給圧力が強く廃業している事業所も見られ需要は減少している。淡路島内経済の深刻な低迷や近年の経済状況を考慮すると取引される価格帯はまちまちであり、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	中・小規模工場の賃貸市場は未成熟であり、賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用できなかった。基準地は土地利用度を重視する工業地域で自用目的の取引が中心である。自用目的を中心とする比準価格について、試算に採用した事例に係る各種補正の判断の適否等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、島内に規準とすべき工業地の基準地及び指定基準地が存しないため、公的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) 公示価格を標準とした	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		[一般的要因] 少子高齢化、一次産業の低迷等に加え、島内に景気の回復基調が感じられず先行きが不透明。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,400 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/㎡		③ 変動状況 変動率		[地域要因] 東日本大震災による受注が一時的に増えていたが瓦産業の不振等により衰退傾向は否めず、依然として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。						
	②変動率	年間	-8.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所	
南あわじ（県） 9-3	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 加瀬澤史人	印
鑑定評価額	69,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	南あわじ市阿万東町字クノモト260番外				②地積 (㎡)	8,522	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)				
	不整形 1:1.2	工場・事務所・倉庫	阿万海岸後背の集落に製瓦工場が点在する工業地域	北東7m市道、背面道	水道 下水	みなと観光西町バス停 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 80 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 85.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,500 ㎡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	7m市道	交通施設	みなと観光西町バス停 南東 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。地場産業の低迷により、工場用地に対する需要は極めて弱含みの状況が継続しており、地価は下落傾向を継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,100 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	同一需給圏は淡路島内全域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者である。地場産業の低迷や高齢化の進展に伴う地域経済の衰退によって、事業用地に対する需要は極めて希薄な状態にある。そのため、地価は引き続き下落傾向にある。個別的事情を強く反映する市場環境にあるため、市場の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域の工場地は自己の業務用としての利用が標準的で、地場産業の低迷等から収益物件に対する需要はなく、賃貸市場が未成熟である。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しない。なお、島内には規準とすべき工場地の公示地及び指定基準地が存しないため、公示価格との規準、指定基準地からの検討はいずれも行わなかった。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	[]	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	[]	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		[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。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 地域的特性に変化は認められないものの、地場産業は壊滅的な状況にあり、需要は極めて弱い状況が継続している。						
	前年標準価格 8,900 円/㎡		⑤ 変動率		[個別的要因] 対象基準地は規模が大きく、現況利用以外の用途では市場性に難がある。						
	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		年間		-9.0 %						
	□代表標準地 □標準地		半年間		%						
	標準地番号										
	公示価格										