平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) -1 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科 :	会名	業	者名	清水	重善不	動産銀	濫定所						
	ì	淡路(県)		-1	兵原	車県	兵庫	第4分	科会	В	任名	不動	産鑑定	主士	清	水重	[善				印
鑑定	定評価	i額					6,	660, 00	00 円	-	1 ㎡当	たりの)価格						14	1,500 F	∄∕mื
1	基本	的事項																			
(1)	価格	诗点	<u> </u>	☑成 28年	7月 1	日 ((4)鑑定	:評価日	1		平月	戊 28年	F 7月	5日	(6) 路		Z成 28年 :				円/m [*]
(2)	実地記	調査日	4	☑成 28年	7月 1	日 ((5) 価格	の種類	Į.		正常	価格			線価	岭	線価又は倍 倍率種別	14°		1.1	
(3)	鑑定詞	 評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											14 1 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		淡路市釜	金口字国	国賀74	16番								②地 (mi		459	9	9法	令上の規	制等
地	3形	/状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利用	用の(6)接ī	面道路	の状況	処	供給 1理施 2状況	_		で 交通施設 D状況	との	(2-	(都) (60, 20) の他)	0)
		1.5:1	住宅 W1				主宅で占 落地域	言める原	農	東2mī	市道			が水	淡路3 400m	交通	野田バス体	亭		災害警	戒区域
(2)	①範	囲	東	50 m, E	5 5	0 m.	南	50 m.	、北		80 m	2標	標準的個	使用	戸建信	主宅	地		-		
近隣	3標	標準的画地の 語	杉状等	間口	約	25. 0 ı	m、 J	奥行	約	20.	0 m	、	模		50	00	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	:11			街	2 m	ı市道	鱼		交通		格交通 西 400		ヨバス停	法令	(土砂	羽) (60, 2 災害警用	00) 找区域
			事項					路					施設	,,,,	,	-		規制			
		地域要因の 好来予測	当該地のと予治	地域は農則する。	家住宅地価水	を中心準は当	とする原面下落何	農村集 傾向が	落地域続くも	であ	っり、5	地域要する。	因に格	各別の	変動に	は無り	いので、当	4分の間	は現場	だを維持	するも
(3)	最有效	使用の判定	戸建住	宅地											準地 <i>0</i>)	ない				
	鑑定評 の適用	呼価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				14, 5	00 F	∃∕m³	112	固別的	要因						
			収益還			益価格				/	F	∃∕m [*]									
			原価法			算価格		LH-		/		∃∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	開発法同一需須				よる価値、		心とす	<u>/</u> -る住		3/㎡ 域でを	 る。	日来か	らの農	事家	住宅が多り	・地域で	あり、	需要者	は地縁
			的選好		る個人	が多い。	。農家伯	住宅を	主とす								れる。不動				
į	・検証	5格の調整 E及び鑑定 気の決定の	件は無	域は農家 く賃貸市 上記のと	場が形	成され	ていない	であり いため	、取引 収益価	され 格は	しる場合 は試算・	合には せず、	自己的 類似の	吏用目 り標準	的で <i>0</i> 地と <i>0</i>)取)検i	引がほとん 討を踏ま <i>え</i>	_ン どで、 Ľ、比準	アパー 価格を	ト等の	収益物 鑑定評
(8) 公示価格を	規価準格	① 二代表標標準地番号	準地 淡	■標準±		時 点修 正	3標 補	準化 正	④地 ^址 因(較	域要 の比	要	別的 因の 較	0	象基準規準値 (円/I	斯格(⑦ 内訳	標準化 環境	6 0.	0 域要	街路 交通 環境	0. (-1. (+37. (
	た	公示価格	19, 800	円/m	. -	99. 5 100	-	00]	10 [135			00]		14,	500		正 画地 行政 その他	7 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正	③標 補	準化 正	④地均 因 <i>0</i> . 較		_	別的 因の 較	の .	象基準 比準値 (円/i	斯格 (⑦ 内訳	標 街路 交通 環境	1	地域要因	街路 交通 環境	
準 地	颅 討	前年指定基		円/m	ĵ	100] _1	00	10	00	[]	00					正 画地 行政 その他	Z.		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年標準価格	①-1対象基準 前年標準価: ①-2基準地が 点)であるが ①代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検] 15, (!点(代表		∕㎡ b等と同	司一地	③ 価格形成	[一般的		; \ -	る。こ いる。 古くが	れらの	り影響 農村集	も受け	ナ不!	、高齢化率 動産需要に あり、取引	は弱く、	地価も	下落が	続いて
前が	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率		-3. 3 %	半年間	- 円/㎡]		要因の	[個別的	勺要团	因] {	個別的	要因に	こ変動	はない	,°					

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 2 **宅地-1**

							1										伙.	哈(乐	,		七地一
		基準地番	·号		提出	出先	所原	属分科:	会名	業	者名	津村	不動	産鑑定	听						
	ì	炎路(県)		- 2	兵庫		兵庫	第4分	科会	В	名	不動	声鑑	定士	津村	寸 :	増男				印
鑑定	2評価	額					5,	260, 0	00 F	3	Im [°] ≝	たりの	の価格	各					3	6, 500	円/m ^²
1	基本的	的事項	ı	•																	
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑定	?評価日	3		平	成 284	年 7月	月 2日	(6) 路 線		成 28年 i 泉価又は倍	· · · -		1. 1	円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日	平成	え 28年	6月 22	日	(5) 価格	の種类	頁		正常	価格			備		倍率種別				
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	<u>.</u> :の理由の	要旨																	
(1)	①所	在及び地番	並びに 🧎	炎路市体	生野字桶	第201	8番1								②地	積	144	1	9注	令上の規	見制等
基準地	٦	住居表示」	等												(m²))	()			
地	3形	状	④敷地0	D利用σ)現況	⑤周〕 状況	辺の土地	也の利	用の	⑥接ī	面道路	各の状:		⑦供給 処理施 設状況			:交通施設)状況	との	(2	(都) (70, 20 の他)	
		1:1	住宅 W 2			中小規建ちず住宅は	規模一般 並ぶ古く 地域	设住宅:	がの	南東7	7.5m∄	道		水道	淡路3 130m	之 通	佐野局前/	バス停		沙災害警	戒区域
(2)	① 範	囲	東 5	0 m, E	坘 5	0 m.	南	50 m	、北		50 m	2	票準的	り使用	戸建住	E宅t	也				
	3標	準的画地の肝	形状等	間口	 約	12. 0	m、 !	奥行	約	12.	0 m	、 夫	見模		14	0 r	n²程度、	形状	ほぼ〕	E方形	
近隣地域	⊕	!域的特性	特記	特にな	:11			街	7	. 5 n	n市道		交通	淡	络交通	左野	局前バス	法令	(都)(70,2	200)
以	٠٠٠	5~%#J]]]]I	事項					路	İ				施設	停 南i	西 130m	1		規制	土石	少災害警 ・	ゼ区域
		 域要因の 来予測	当該地域 島内の地	は中小2価は地	規模一規模の衰	般住宅 退等に	が建ち より引	並ぶ古 き続き	「くか 下落	ら ら 基調に	宅地	域であ ものと	うる。 : 推測	- 今後も される	現状の	まる	まで推移す	-るも <i>0</i>)と予	則される	。なお、
(3) 長		使用の判定	戸建住宅											対象基		, 7	ない				
		価の手法	取引事例		= H	準価格				36, 5	00 6	¶∕m³	- 1	個別的	. –						
	温定計り適用		収益還え			华価格 益価格				36, 5		9∕m 9/m²									
			原価法	山石		無価格 算価格						7∕ III 9∕m²	_								
			開発法				よる価値	枚				<u>'''</u> 9∕m²									
(6) ਜ	市場の		同一需給外からの	転入者 や高齢	淡路市 は見ら 化等の	及び洲 れない 影響に	本市の 。中小	圏域に 規模一 要は依	・般住	 る住宅 宅が建 して朝	ビ地域 きち並 含み	である ぶ古く である	」 る。需 くから	の既成	住宅地	」域~	日津名町の であるが、 西格帯は画	島内産	ミ業の	氏迷や島	外への
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	の土地取	≀引が中 ネは試算	心であ しなか	る。土 った。	地価格 したが	に見合 って、	う賃 取引	料水準 の実態	≜は形 景を反	成され 映する	ιてま る規範	らず収 性の高	益目的	Jの貨	央適性を重 賃貸市場に な比準価格	ヒ殆どタ	見受け	られない	ため、
(8)	日 /正	① □代表標	準地	標準均	_ _	時点		準化	-	地域要		別的	6	対象基準 の規準値	地	7) 1	票 街路		. 0 地	街路	
公示価格を	見価集格	標準地番号	淡晶	久 _	4	修正	補	正	巨	団の比 ☆		因の :較		ソスチョ (円/۱	ω ₂) [μ	7) 12 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17	票 街路集 交通 環境		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通 環境	
価格し	-		197.11	П	4				+.	х	Ц	J-FX		(1.1)	11/	'` 1 I	正 画地	_	. 0 🔼	行政	
æ 7	Ξ	公示価格	23, 900	円/m	. -	99. 0		00]		100 55. 0		00]		36,	400		行政 その他		. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	4地	域要	5個	別的		対象基準	地	7) ‡	票 街路	§ 0	. 0 地	街路	0.0
指定に),	治	炎路(県)	_		修正	補	正		の比 ·		因の	0	の比準値		7) ½ 内 4 尺 4	票 街路		. 0 域 要 . 0 因	交通	
指定基準地	D 食								較			較		(円/1	n) =	八 []	i 環境 E _{画地}		· 0 因 · 0	環境 行政	
地言	र्ग	前年指定基		価格 円/m	-	96. 1 100		00]	_	100		00]		36,	500		行政 その他	τ 0	. 0	その他	
		①-1対象基準		討			<u> </u>		[一般	的要因	₫]	淡路島	島内の	景気停	滞に加]え、 :郷:	兵庫県平	均を上	回る	高齢化や	人口減
(10)	= -	■継続 前年標準価	□新規 終	38	000 円/	∕m²		3				少守り	1 W) 1)	, _41	りいぶ	音ん	けり小別性	三冊女(C (V · a	0
対象基準地の前	F票 集	①-2基準地7点)である ¹ 一代表標準標準地番号	が共通地。 場合の検	点(代表	長標準 地		可一地	価格形成要因 変動状況		读因]		の低 ^送 る。	とによ	り需要	は弱く	、 ±	が、他の島 地価は依然				
前が)\	公示価枠		3. 9 %	半年間	円/mi	_	の	L個別	的要	최	個別的	的要因]に変動	はない	0					

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

業者名 広瀬不動産鑑定事務所

所属分科会名

提出先

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 3 **宅地-1**

	ì	炎路(県)		- 3	兵庫県	1	兵庫第	育4分	科会	氏:	名	不動	産鑑定	生	廣瀬	博一	-				印
鑑定	2評価	額					2, 7	20, 00	00 円	1	m³当†	<u>- りの</u>	価格						2	4, 300	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1日	(4)	鑑定	評価日	3		平成	28年	F 7月	5日	一路		28年				円/m ^²
(2)	実地詞	周査日	並	成 28年	7月 3日	(5)	価格の	の種類	Ą	ī	正常促	格			線		i又は倍 率種別	ī (*)		1. 2	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	:しての	監定評価										1 1						
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1)	①所	「在及び地番」	立びに	淡路市尾	崎字宮ノ	'西16	670	番1							②地積	Ę	112	2	9法	令上の	規制等
基準地	Γ	住居表示」等	争												(m ²)	()			
地	3形	状	④敷地0	の利用の)周辺の 犬況	の土地	の利用	用の(⑥接面	i道路(の状況		供給			通施設	との		都計	外
													-	理施 状況	按划	並の状 え	兀				
			住宅		-	占くから	うの住	字 [į į	南西7m	市道				淡路交	通尾幅	奈バス (卓	(そ	の他)	
		1:1.5	W 1		舎	献、民宿 も地域	音等の	混在	チ					水	120m	~e/ e/.		•			
(2)	① 範	囲	東 3	80 m、西	50	m、南		30 m.	、北	1	5 m	2標	準的使	吏用	戸建住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の 那	/	間口系		.0 m	、奥	!行) m,	規	模		110	m 程	度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	L			街	7 r	n市道			交通		8交通尾 120m	崎バ	ス停	法令		都計外	+
			事項	1 1 1 1 1				路	 				施設					規制			
	© th		A 夕 め ii	()张/()- 尺:	を対象と	した正	企士 左大 ユ	:日 c	カマ4	uht 示	セフ ム	₹ Act	ロロチュオ	K#H mi	田沙無	ノルボ	7.十.1日.什	> + . 6#+ 	ナフィ	<i>a</i> 1, 3	二川十
	将	子来予測 第一条	る。人口	減少、	高齢化が	顕著で	調寺ル あり、	地価	は依然	然とし、	のるがて下落	· 基調	が推移	多する	と予測で	する。	ハチダム	、征 邢竹	· 9 & 1	2015]	7(則 9
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住宅	5地									(4) 対	象基	準地の	ない	`				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格				24, 300	0 円	∕ m ^t	個	別的	要因						
0	の適用		収益還え	元法	収益	価格				/	円	∕ m ^t									
			原価法		積算	価格				/	円	∕ m [†]									
			開発法			法によ				/		∕ mื									
(6) F	市場の	特性	同一需給 一需給圏 活利便施 く、取引	ê圏は淡β 風外から 直設は少さ されるき	路市内の お転入の なく、 は模もま	住宅地 とませる は要者 きまち	域。需 域。 限定 関で、 中	需要者 増加である。 はないると	は市内 区の力 り地値 なる値	内の居住 人口の派 西の下派 西格帯ル	住者の 減少、 落傾向 は見出	内、高齢がはな	地縁的化の進いてい状況	り選好 生行は ここ。 ここあ	性を有る 顕著で 取引自何 る。	する個 共給圧 本が少	人に限 力も高 ないう	と定され まって えに事	る傾向 きてい 情を含	可にあり いる一大 含むもの) 、同 f、生 jも多
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	賃貸需要 で取引さ 淮価ぬる	要は弱く [*] *れ、周 *採用1	合理的な 辺での取 標準地	賃貸経 引価格 及び指	営は困 の水準 定其権	対難で 進を指	ありり	又益価村 ンで価村 対結果で	格は記格が決	ば 算 し 注 定 さ	ない。 れるこ 鑑定国	快適 ことが 亚価類	性を重ね一般的を上記し	見すると認め	住宅地	域であ 地域で た	り、目あるこ	己使用ことから	月目的 o、比
Ŧ	单曲 "	(0)///200	— ішп с		. W+20	人 0 16	AL 26-7	-> <u>-</u>	V 7 1天日	1111111	OMB	. / . \	FIII. AL H	т ширд	2 1,10	7.00 7		//_0			
(8) 公 共	見価	①	準地	標準地		· 点 · 正	3標2 補I			域要 の比	⑤個兒	別的 因の	⑥対 の 規	象基準 規準価	地	標準	街路 交通		0 地	街路 交通	
示道	現価格 しい	保华地田石	淡趾	各 -(1	ш	TĦI	_	較		比輔			円/n	I/J	標準化補	環境		一一安	環境	
格 l を f	ر ا	公示価格			Γ 98	8.1]	10	10	1	00	Γ 10	0]				正	画地			行政	
			23, 000	円/mឺ		00	[10			3.1	10			24,	200		行政その他			その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2時	点	3標2	隼化	4地	域要	5個5	别的		象基準	地	標	街路	§ 0.	0 地	街路	4 +1.0
指定基準地))	沧	&路 (県)	- 8		正	補፲	E	因(較	の比	要因此轉			比準価 円/n	. <u>囚</u>	標準化補	交通 環境		一一安	交通 環境	
基 権	り 食								#X		L L#	X	(11) 11/	開正	画地			行政	
地言	ন	前年指定基	基準地の値 24,500	西格 円/㎡		5. 9] 00	[10			00 7. 0	[10			24,	200		行政			その他	0.0
		①-1対象基準			_ _ '		10	_		". ♡ 」 的要因			 東部 <i>σ</i>		や眺望の	の優れ	その他 る地域			廃地 もる	らく見
(10)		継続	新規				(3				れる		そ存の	住宅地域	或や淡	路市西	部では	地価の	下落か	継続
対象を	手ら票の	前年標準価額		,	00 円/n 煙進地等		fi - ++h fi	五変	[地域]	# # 1			-	EDILO:	亦動は、	F31 \					
基準値	集検 試験	点) であるは	易合の検	討		- C I⊓] _	10 H	多 動 状況		女囚」	Ц	也以安	·凶に木	すカリワン	変動はス	ΥΛ,°					
対象基準地の前	各		地	標準地		_	多足	安 目			_										
前 <i>t</i>	j۱	公示価格	各		F.	_ ∕mื	Ø	ן מ	[個別的	的要因] 個	別的	要因に	2変動	はない。						
		②変動率	年間 -	-5. 1 %	半年間		%														

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) -4 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	斤属 :	分科会	会名	業	者名	株式	会社届	已信経常	営相談	所					
	Ž	炎路(県)		- 4	兵	車県	兵	庫第	4分	科会	E	氏名	不動	力産鑑:	定士	藤田	田毅	ī. Z				印
鑑定	2評価	額						4, 25	50, 00	00 円	}	1 ㎡当	たりの	の価格						15	5,000 F	¶∕m [*]
1	基本的	的事項																	T			
(1)	価格問	寺点	7	平成 28年	5 7月 1	日日	(4)鑑	定評	呼価日	3		平	成 284	年 7月	4日	(6) 路		P成 28年 :				刊/㎡ ·
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 30)日	(5) 価	i格σ)種類	Į		正常	価格			路線価	路	線価又は倍 倍率種別	一		1. 1 f	苦
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価												口午性加				
		評価額の決定			<u></u>																	
(1)		「在及び地番」		淡路市	忙曽上 写	字中村	13番	f 1								②地		283		9法	令上の規	制等
基準地	I	住居表示」等	等													(m²)	()			
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤居 状況	辺の± !	:地位	の利用	用の	⑥接	面道路	め状況		供給	_		な交通施設の地辺	との		都計外	
														1	业理施 殳状況	按	Щι	の状況		(7	an (16)	
			住宅			農家	住宅が	多い	ハ周辺	D D		7m県道	Í.	7.	k道		タク	' シー八軒	家バス	(~	の他)	
		1:1	W 1			に農 宅地	地が見 域	見られ	れる信	主	北東	則坦			下水	停 130m						
													1									
(2)	① 範			30 m. E		70 m.			0 m,			00 m		票準的	使用	農家信			πl. b	\\\	. 1	
近隣地域	3)精	準的画地の肝		特にな	-	17. 0	m,	类	行:			.0 m 首	, , , , ,	見模	l buk n			m [*] 程度、	形状	はは止	.万形 	
域	4地	域的特性	特記	131-3					街					交通		合グク 130m	ンー	一八軒家	法令		THUTT	
			事項						路	i ! !				施設					規制			
		域要因の	旧来か	らの農家	集落地	域で周	見辺に	農地	の多	い農業	家住宅	色を中	心とし	た地	域であ	る。今	後	は人口の海	战少、高	齢化等	をにより-	一層過
	11	来予測	堺化か:	進むもの	と予測	うる。	また、	、地	1曲に	↑ 浴1	関 可刀	は続く	と予測	川する 。)							
(3)	是有效	使用の判定	農家住	宅地												準地の)	角地				0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価村	各				15, 0	000 F	¶∕m³	1	固別的	要因						
ľ	クルロハ.	1	収益還			.益価村					/	F	¶∕m²									
			原価法	-		算価権							¶∕m [*]	_								
(6) =	市場の	\#±##	開発法				こよる			フ住る	## HIN H		¶∕m [*]		:記.47 J.H.	・ よごおと ノ		電面老は日	3 \ TI 444 tat	: + , th	. l. l <i>1</i> -F	司 . 雷
(0) [口・多い	/行注	給圏内	の居住者	が中心 要の中	である	る。土:	地取 恪帯	引はが形	きわる	めてタ	シなく	取引カ	ゞあっ	てもそ	・の規模	は	需要者は居 様々で、成 及び地域経	え立する	価格も	。 縁故取	引によ
(7)言	式算価	i格の調整	農家住	 宅が多い	地域で	、周i	りも含む	めて	アパ	ート	等の貨	賃貸物	件は見	Lられ [・]	ず、賃	貸市場	易が	形成されて	こいない	ため収	な益価格に	は試算
Ē		E及び鑑定 [の決定の	しない。 価格を	。自己使 採用する	用目的ととも	の取りに地位	が支 田公示	配的 標準	であ	り、I の検i	取引信 討を聞	価格の 沓まえ	水準を 、鑑定	主要	な指標 額を上	!として :記のと	(価)	格決定されり決定した	いている <u>-</u> 。	。した	こがって、	比準
(8)	B /T	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時点		標準			也域要		別的		象基準	地	7)	標質		0 地	街路	-2. (
公元	見機	標準地番号	泌	路 -	5	修正		補正		西	団の比 。。	_	因の x較		規準値 (円/r	四作 rri) li	7) 内 訳	標準化補電質		0 域要 0 医	交通 環境	0. (+18. (
公示価格を	- -	= I#±4	120	, P. I			,	100				+			(11)	-		正画地	_		行政	0. (
/ ے	-	公示価格	円/m	.	97. 6 100	_	100			100 15. 6		00]		15,	000		行政 その他			その他	0. (
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	i 3	標準		4地	域要	⑤個	別的		象基準	基地	<u> </u>				街路	
指定基準地	j\ S			_		修正		補正			の比	_	因の		比準個	格	7) 内 訳	標 街路 交通 環境		地域要因	交通	
基準	D 矣									較		比	較		(円/r	n) =	八	補 環境		因	環境 行政	
地言	寸	前年指定基	基準地の	·価格 円/m	<u>.</u> [100	_]	100) — ₁		100	1	00					行政			その他	
		①-1対象基準	生地の検		'	100	L				的要[_		くの進	人や編	口の温	办	その他 から、需要		分離な	ンど地域化	主民等
(10)		継続	新規	見				3		_ /3			による	5もの	に限ら	れてお	39	、需要は極	遠端に弱	が状況	兄が続い	ている。
対象を	手らの	前年標準価額 1)-2基準地方			600 円ノ 長標準均		同一批	価	変	一生	要因		:F)迷+;	11武/十	旧本か	らの佳	[菠	地域である	; , , , ,	の減小	> 直齡	レダビ
基準	集 検 西 討	点) である	易合の検	討		J 47 C	ויי. ≯ניי.	. 格形成要因	変動状況	レーじょうび	·УШ.							地域であるい状況にあ		マノかり	、 印图印	□ 47 (/~
対象基準地の前	合 等 い	代表標準標準地番号	드지만	標準均	브		_		; 	「個品」	の悪い	- 11	個別也	5番甲	ア赤科	11++21	`					
FI	ν,	公示価枠	各			円/	mi	の	ا ا	心心力	的要	싀	四万円	7安囚	に多期	はない	•0					
		②変動率	年間	-3.8 %	半年間	il .	%															

②変動率 年間 -3.9 % 半年間

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) -5 **宅地-1**

鑑定	?評価	額				9, 2	260, 00	0 円 -	1 m ³ 当た	りの価	6格				49, 000	円/	∠m²
1 ;	基本的	的事項															
	価格8			成 28年 7月		(4)鑑定					7月 5日	路口	平成 28年 路線価又 は	· · · · · · -	40, 00	0 円/ 倍	∕ m [†]
(2) }	実地記	周査日	平原	戈 28年 6月	28日	(5) 価格	の種類		正常価	格		価	倍率種	別			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	評価												
		評価額の決定															
(1) 基準 地		在及び地番ュ 住居表示」等		淡路市志筑*	字五反田:	2834	番10					②地積 (m²))	⑨法令上(の規制	等
地	③形	状	④敷地(の利用の現況	记 ⑤周: 状況	辺の土地	也の利用	月の ⑥接前	面道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況		更な交通施 fの状況	設との		部) 200)	
		1:1.2	住宅 W 1			莫一般住 ぶ住宅地		西3.8	m市道		水道下水	淡路交 60m	通殿下バン	ス停	(() ()		
(2)	①範	进	東 1	5 m、西	20 m.	南	40 m,	北	25 m	②標準	的使用	戸建住	宅地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	沙状等	間口約	12.0	m、 §	奥行 糸	约 15.	0 m,	規模	Į	180	m²程度、	形状	長方形		
地 域	④地	域的特性	特記	特記すべき	事項はな	:11	街	3. 5 n	n市道	交		格交通殿 方 60m	と下バス停	法令	(都)(7	0, 200))
			事項	 			路			施	設) 00m		規制	 		
		域要因の 来予測		- 一般住宅が建 ご推移するも			として新	熟成してお	らり、当i	面は現	状維持で	推移する	るものと子	刺する。	なお、地価	iはやヘ	 や下
(3) 最	人有效	使用の判定	戸建住宅	三地						((4) 対象基	準地の	ない				
		価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	i		49, 0	00 円/	′mื	個別的	要因					
0.	適用	l	収益還え	元法	収益価格			/	円/	′m [†]							
			原価法		積算価格	i		/	円/	′m [‡]							
			開発法		開発法に	よる価格	格	/	円/	′m [†]							
(6) 市	「場の	特性	とんど認	ឱめられない 氐迷等により	。旧来か	らの住	宅地域`	であり、需	言要者は:	地縁的	選好性を	すするん	固人が大半	を占め、	圏外からの 人口問題に 5円弱程度が	よるt	地域
評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	取引は自 決定する	1己使用目的	ıが中心で ıと思料さ	収益物(れる。。	件所有る よって、	を目的とし 、比準価格	た取引 をもっ	はほと	んど見受	:けられ゛	ず、市場参	ネ加者は耳	各は試算しな 文引価格を指 ら、標準地及	標に値	価格
(8) 対準とした	見価性格	① □代表標標準地番号	準地 淡距	標準地 格 - 2	②時 点 修 正	3標補		④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の規準値 (円/r	格内) 準 · 補 環	通 0 環境 0	.0 域 交	路通境	+3. 0 0. 0 -2. 0
	=	公示価格	50, 300	円/mi	[98. 2 100		00]	100	100		49,	000		政 0	1.0 行 1.0 その 1.0	他	0.0
(9) 指定基準地	Ò	① 指定基準	地番号 &路(県)	- 2	②時 点 修 正	3標補		④地域要因の比較	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の比準値 (円/r	西格 ⑦) 準 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通 0 環境 0	.0 域 要 交 .0 因 環		+7. 0 0. 0 -30. 0
準 移地 診	Ę ţ	前年指定基	基準地の個 38,000	西格 円/㎡	96. 1	-	00]	100 [74. 9	[100		48,	800		政 0	.0 行 .0 その .0	政 他	0.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地 場合の検	51,000 点(代表標 ² 討		4	③	一般的要[地域要因]	て: 中:	おり、 規模一	淡路市の 般住宅が	住宅地に建ち並ん		として引 であるか	也域経済の低 弱含みである 、淡路島全 可にある。	0	
地の前か	Z F N	□代表標準 標準地番号 公示価格		標準地	- 四 / n		安田	個別的要因	因] 個	別的要	因に変動	はない。	,				

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 6 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科 :	会名	業	者名	藤原	不動產	雀鑑 定						
	ř	炎路(県)		- 6	兵原	車県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	藤原	正秀	Ť			印
鑑知	と評価	額					11,	400, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格	÷					51,000	円/㎡
1	基本总	的事項																		
(1)	価格問	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑定	:評価日	3		平月	戊 28年	年 7月	3日	路	平成:		· · · · -	42, 000) 円/m [*]
(2)	実地詞	周査日	平原	戊 28年	6月 25	日	(5) 価格	の種类	頁		正常	西格			線	路線価	ダブス を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	「牛		倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価										1147	-1277			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基準地		在及び地番』 住居表示」等		淡路市岩	屋字ク	、保中 5	5 1 4番	÷ 1							②地積 (㎡)		224	1)	⑨法令上 <i>0</i>)規制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周罩 状況	辺の土地	也の利力	用の(⑥接面	面道路	の状況	4	⑦供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況		との	(者 (70,	
		1:1.2	住宅 W2				交に近り 主宅地域		<i>の</i> :	東6.5	m市道	Ì	2	水道 下水	本四海 230m	峡茶間	川バス	ス停	(その他) (70,	390)
(2)	①範	i囲	東 3	30 m, E	5 5	50 m,	南	60 m	、北		50 m	(2)村	票準的	1使用	戸建住	宅地				
		 準的画地の刑		1		13.5		奥行			5 m		見模		225	m ² 程	度、	形状 /	ほぼ長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	:11:	街	6.	5 m	n市道		交通	本	四海峡茶	間川ノ	ヾス停	法令	(都) (70	, 390)
			事項					路	.				施設		東方 230)m		規制		
	(5)##	!域要因の		むけ低属	仕宅の	タノ目	らわる:		- 1	ミムの	住宅!	批ポレ		ļ	ており		a. 相相	į	しつつ推移	ナスもの
		来予測	と予測す	ける。地	価は依	然弱含	み傾向	である	と予測	事する	, o	- 10 A C		XXIIX C				、	C 2 21E49	7.500
(3) 指	是有 效	使用の判定	戸建住宅	已地										対象基 個別的	準地の	ない				
	監定評 の適用	価の手法 	取引事件			準価格				51, 00				נים נילו וווי	女囚					
			収益還	元法		益価格 算価格				/] / m²	-							
			原価法 開発法				よる価を	格]∕m°]∕m°								
(6) т	市場の	特性	同一需約	号住者及 或では人	淡路島 びその 口減少	の う ち 地 縁者 、 高齢	、淡路 が中心 化の進	市を中 となっ 行等に	ている こより	・ ける住 る。眺 小要は	宅地 望の(弱く、	或であ 憂れる 地価	」 る。 新規 fiは下	分譲地 落傾向	であれ が続い	ば島外! ている。	からの	需要も	地縁的選好 見込めるが 少ないうえ	、既成の
1	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ではない	ヽため、 F格が決	収益価定され	格は試ること	算しな; が一般!	かった	:。当該	亥地域	iは快i	適性を	主重視	する住	宅地域	である	ことか	ら、取	事業が成り 引価格の水 格を採用し	準を指標
(8) 公元 (8)	見価集格	① 【【代表標標準地番号	[準地 淡]	■ 標準 は 路 -		時 点修 正	③標 補			域要	⑤個 要 比	因の		対象基準 対規準値 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	i 0.	0 域 交	通 0.0
公示価格を 規準とした) 	公示価格	50, 300	円/m	. -	97. 7	-	00]	[97	00 7. 0		00]		50,	700	正	画地 行政 その他	τ 0.	0 その	
(9) 指定基準地	ָּהְיִהְיִהְ הַיִּהְיִהְ	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正	③標 補	準化 正	④地 ⁵ 因(較	域要 の比	⑤個 要 比	因の		け象基準)比準値 (円/ⅰ	格内	□花	街路 交通 環境	i	地域要因環	通
準 村地 吉) 対	前年指定基	基準地の個	西格 円/m	ĺ_	100] _1	00]	1	00]	[00					画地 行政 その他	ζ	その	
(10) 対 4	手の	①-1対象基準 継続 前年標準価権	□新規 格	53,	300 円/			③ 価 変	[一般的		Ē	動産需	夢は	依然と	して弱	く、地	価の下	落基調	の低迷等にが継続して	いる。
(10) 名材を単地の前	崇検 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	①-2基準地点)である場合 一代表標準標準地番号	易合の検			也等と同 -	一地	[格形成要因 動状況	[地域			らの需 ている	要は	見込め	ず、依然	然需要			変動はない。 の下落傾向	
前力	יי	公示価格		-4. 3 %	半年間	- 円/mi	_	の	[個別的	的要因	3] 1	固別的	更因	に変動	はない。					

②変動率 年間 -1.4% 半年間

鑑定評価書(平成 28 年地価調査) 平成 28年 7月 7日 提出

						淡路 (県)	- 7	七地□
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)	- 7	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準	_		印
鑑定評価額			4,930,000 円	1 ㎡当	たりの価格		34, 000	⊞∕m [°]

鑑定	2評価	額				4	, 930, 00	00 P	1	m ³ 当た	りの価	格					3-	4,000 円	l∕m [†]
1	基本的	的事項																	
(1)	価格的	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑5	を評価 日	3		平成	28年 7	月 4日	(6) 路 線		成 28年 1 線価又は倍	· ·		1.1 倍	∄∕m [*] :
(2)	実地詞	周査日	平	成 28年 6月	7日	(5) 価村	各の種类	頁		正常価	格		価	РИЧ	倍率種別	'		1.1 10	
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	: しての鑑定	評価										10 + 1223				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1) 基	O	在及び地番s 住居表示」等		淡路市大磯	17番1	8							②地 (mi		145)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地6	の利用の現法	兄 ⑤周 状況		地の利	用の	⑥接面	ī道路σ)状況	⑦供給 処理施 設状況	接		↓ ☆交通施設。)状況	との	(7-	(都) (60, 200) の他))
		1:1	住宅 LS2			整然と	建ち並. した住 ^を		南東6.	.5m市道	Î	水道下水	淡路 ス停 360m	交通	大磯保養所	折前バ		♥ プ [匹 <i>]</i>	
(2)	①範	囲	東 5	i0 m、西	30 m,	南	60 m	、北	5	i0 m	②標準	的使用	戸建信	主宅	地		1		
	3標	準的画地の刑	/状等	間口 約	12. 0	m,	奥行	約	12.	0 m.	規模		14	10 r	n [*] 程度、	形状	ほぼ正	上 三方形	
近隣地域	(4) tit	!域的特性	特記	特にない			街	6	. 5 m	市道	交道			大磯	経保養所前	法令	(1	都) (60, 20	0)
以		3-90H 3 [1] [I	事項				路				施記	南南	ス停 西 360	m		規制			
		域要因の 来予測		 当期間経過 :みられる。	動した埋立	団地内	 可の地域	で当	分現状	維持と	 予測す	る。また	上、概∤	ュ実	需水準とみ	られる	らが、±	他価は引き	き続き
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地							(4	1) 対象基	準地 0)	ない				
(5) 釗	盖定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	<u> </u>			34, 00	0 円/	∕ m ²	個別的	要因						
0	の適用	l	収益還え	元法	収益価格	<u> </u>			/	円/	∕ m [‡]								
		•	原価法		積算価格	<u> </u>			/	円/	′ m [*]								
			開発法		開発法に	よる個	格		/	円/	⁄ m ^t								
(6) ਜ	市場の		あるが、 限られた	計画は概ね※ 淡路島内で :状況にある 性の取引価格	がは進出症 ため取引	注業の撤 自体は	はしません は少ない	』場産 い。し	業の衰 たがっ	退等の て、住	影響か 宅地市	ら雇用機 昜は結果	終合は低	无下在	頃向にあり	. 曲型	!的た-	- 次 取 得 君	6層は
Ē	・検証	及び鑑定	れる状況	也内の主とし 記にある。し って鑑定割	んがって	.、共同]住宅等	によ	る賃貸	想定は	やや合3	理性を欠	てく状況	兄にさ	あるので、	収益促	5格は記	式算せず、	: みら 比準
(8) 対対 とした	見価	① □代表標標準地番号	準地 淡路	標準地 A − 7	②時 点 修 正		票準化 輔正	[2	地域要 因の比 竣	⑤個別要因比較	lの	対象基準 の規準値 (円/	西格 │	力別別	標質的	0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 0. 0 -2. 0
	:	公示価格	32, 700	円/mi	99.4	- -	100	_	100 96. 0]	100		33,	900	-	正 画地 行政 その他	0.	. 0 . 0 . 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号 ^後 路(県)	- 2	②時 点 修 正		票準化 捕正	_	!域要]の比 [⑤個別要因比較	lの	対象基準 の比準値 (円/	西格 │	力別別	標 街路 华化 環境	0.	. 0 地域要因	街路 交通 環境	+1. 0 0. 0 +6. 0
準 植地 言	寸	前年指定基	基準地の個 38,000		[96. 1 100	-	100		100 07. 1]	[100 100		34,	100	-	正 画地 行政 その他	0.	. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対 st	手 らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規 各	34, 500		1	③ 価変	[一般	的要因	地					から世帯分 きた取引は				
対象基準地の前	票 の 権 計 各 等	①-2基準地が点)である場所を表標準	易合の検		準地等と	司一地	格形成要因6	[地域	(要因]						はあるが、 引き続き下			の影響から	選考
前力	j,	標準地番号	<u>k</u>		- 四 / r	- ทึ	めの	[個別	的要因	[] 個	別的要問	因に変動	はない	١,					

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) -8 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属:	分科会	会名	業者	者名	株式	会社后	已信経営	営相談所	:					
	ì	淡路(県)		- 8	兵	車県	ì	兵庫第	54分	科会	氏	;名	不動)産鑑	定士	藤田	毅					印
鑑力	2評価	i額						9, 28	80,00	0 円	1	m³当	たりの	の価格						23	, 500	円/mឺ
1	基本	的事項																				
(1)	価格	诗点	1	☑成 28年	三 7月]	1日	(4)	鑑定評	平価日			平成	戈 284	年 7月	4日	松	平成 28年					円/m [*]
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 30	日	(5)	価格の	り種類	į		正常信	西格			線	各線価又は 倍率種!		•		1. 1	倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地,	としての	(鑑定評	価											口午性	נינ				
		評価額の決定			<u> </u>																	
(1)		f在及び地番		淡路市	多賀字	大田井	8 2	番39	<u>ነ</u>							②地積	t . 3	395		9法~	令上の規	見制等
基準地		「住居表示」	等													(m²)	()			
地	3形	/ 状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況		土地(の利用	用の ⑥	3接面	道路	の状況		D供給 U理施		な交通施 の状況	設との	の		都計外	ሉ
															也理他 殳状況	按坦	1071人沉			(7.	7 (lb)	
			住宅					地の	多いー	_	南東8ⅰ	m市道			k道		通伊弉諾神	申宮育	쉵バ	(~0	か他)	
		1:1.5	S 2			般住	宅地	1域							下水	ス停 100m						
	<i>(3)</i>		±		-		+			ماك			@±	需进力	. 		÷ 1:14					
(2) 近	① 红 ② #	^{3囲} 標準的画地の J		90 m、i		30 m, 18. 0			30 m、 :行 新			00 m 0 m,		票準的 見模	(世用	戸建住9	^{壬地} ㎡程度、		· 十)	まぼ長		
近隣地域	_			特にな		18. 0	m,	类			 1市道		۰ ۸		沙人见		#諾神宮i			エに文	都計外	
域	(4)地	地域的特性	特記						街					交通	バン	でを選げ へ停 100m	9-1417年四日	" 注	去 令		ринти	
			事項						路					施設		10011		規	見制			
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測		後の戸建 で推移す					動要	因は見	当た	らず、	当分	分の間	現状を	維持する	るものと子	測す	'る。:	地価は	依然と	して下
(3) 揖	是有效	か 使用の判定	戸建住生	宅地												準地の	ない					
(5) 銀	監定評	帰価の手法	取引事	例比較法	法 比	.準価村	各			4	23, 50	00 円]/mੈ] 1	固別的	要因						
	の適用	3	収益還	元法	収	益価 村	各				/	円]/mੈ									
			原価法			算価権					/]/mੈ									
(0) -		- d-4- Let	開発法			発法に			-	2. D. ==	/] / m²		l- >	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , 	70.20	. 7.			. 1.1. 43-1.1.). Ida
(b) r	Ϧ場 <i>0.</i>)特性	同一部が中が続いている。	いる。取	路島内 、同一 引件数	の淡色 需給圏 が少な	各市を 圏外が よい」	を甲心からの と、取	とした 転入さ 引され	た任宅 者は少 れる画	地域 ない i地規	である。地域	る。需 或経済 も様々	野者の低いであ	の 平心 迷、 人 る ため	は島内尼 口の減少 、需要の	居住者のう 少及び高齢 り中心とな	ち、 :化等 :る価	旧一 によ i格帯(宮町に り需要 は見い	地縁性は弱いだせな	を持つ状態がい状況
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	格は試算	算しない	。自己	使用目	目的∅	り取引	が支	配的で	あり	、取	引価格	ふの水:	準を主	要な指標	賃貸市場が 票として佃 上記のとお	i格決	定され	れてい	いためいる。し	収益価たがっ
	里由			_			1							1_			1.					
	見価	① L 代表標標準地番号	澤地	■標準は	地 (2)時 点 修 正		③標準 補正	. –	④地址 因(咳要 の比	⑤個! 要l	別的 因の		象基準 規準個		標準化補	路 通	0. (0 地 0 域要 0 因	街路 交通	
公示価格を	集 格		淡	路 -	6					較		比	較		(円/r	n ⁱ) 訳		境	0.		環境	
で t	1.1	公示価格			[97.6]	100	0	10		[_10	00]		00	400	<u> </u>	i地 ·政	0. (行政その他	
(0)			23, 000	円/m		100		[100	_	[95.			00		23,		その		0.	0		
(9) 指 <i>t</i>	j١	① 指定基準	地番号		2)時 点 修 正		3標準 補正		④地域 因 <i>σ</i>		(5)個) 要	別的 因の		象基準 比準個	地	標準化補環	路 通		地域	街路 交通	
指定基準地	Ú0,			-		19 II	•	ımı	_	較	, 20	比			(円/r	格内別	化 で	境		域要因	環境	
準地	矣 讨	前年指定基	基準地の	価格	Ε]	100	0	10	00	[]					i地 政			行政その他	
				円/m	า้	100	_	[]	[]	10	00				その				(0)	•
(10)		①−1対象基準継続	隼地の検 ──新規							一般的	勺要因						いから、需 0 、需要は					
(10) 対 2	ξら	前年標準価			500 円。	∕ m [‡]		(3 /冊	· 麥								, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					0
象 杜	票検	①-2基準地方点)である5			表標準均	也等と	同一	地格形	動状況	地域要	要因]						るり実需不 く比較的利					
対象基準地の前	☆ 討	代表標準	-	標準均	也			地形成要	た況					· ()	>1 KH I I.	,_,_,,_,	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	<i>~</i> 1⊥	* - > 1m1 ,	u-3	, , , , ,	·
前力)\ . ‡	標準地番号 公示価格	各			円/1	- m	医の	-	個別的	勺要因	a] 1	固別的	要因	に変動	はない。						
				-4. 1 %	半年間			%														

別記	已様式第6			鑑定	評価	i書(平成	28 年	地価i	周査)		淡路	平成	: 28年 7月 7日 提出) - 9 宅地-1
	基準地番	号		提出分	先	所属分科会名	業者名	野島不動	加産鑑定	事務所			
	淡路 (県)		- 9	兵庫県	県	兵庫第4	氏名	不動産鍋	監定士	野島	準一		印
鑑定	2評価額			"		6,530,000 円] 1 m [°] 当	たりの価	 格				32,500 円/㎡
1	基本的事項												
(1)	価格時点	平	-成 28年	三 7月 1日	(4))鑑定評価日	平月	式 28年 7	月 4日		平成 28年 1月		円/m ^²
(2)	実地調査日	平	·成 28年	三 6月 7日	(5))価格の種類	正常	価格		線一	路線価又は倍型 	*	1.1 倍
(3)	鑑定評価の条件	更地と	としての	鑑定評価	i								
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 「住居表示」等		淡路市岩	当屋字鵜邖	奇291	10番98				②地積 (m³)	201)	⑨法令上の規制等
地	③形状	④敷地(の利用の)現況 (5周辺 <i>0</i> 伏況	の土地の利用の	⑥接面道路	が状況	⑦供給 処理施 設状況	-	と でな交通施設と で で で が で で で で で で で で で で で り で り で り	: Ø	(都) (70, 200) (その他)
	1:2	住宅 RC2		ī Ā	南向き高れた住宅	可口に用光で	南6m市道		水道下水	淡路交 600m	通鵜崎バス停		
(2)	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		
近隣地	③標準的画地の刑	杉状等	間口:	約 10	0.0 m	、 奥行 約	20.0 m	、規模		200	㎡程度、 ff	肜状	ほぼ長方形
地	■ 14 ++ 45 ++ 44	#±=7	特にな	:11	-	4= 61	m市道	÷:	ェ 浴「	 ぬな涌雑	場 がス停 :	+ _	(都) (70, 200)

	⑤地域要因の 将来予測	空地も介在するが急る等から市場での過	急速な熟成は見返 選好度は低下して	込めず当分現状推移と予測 こおり引き続き地価は下落	リする。 孫傾向	。また、開発後相当 にあるものと見られ	期間経過した団地で造成の質がやや劣 る。
3)	長有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の	ない	
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	32,500 円	∕ mٌ	個別的要因	
C	の適用	収益還元法	収益価格	18,100 円.	∕ mื		

路

原価法 積算価格 円/mឺ 開発法 開発法による価格 円/m³ 同一需給圏は概ね淡路島内の標準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。また、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。当該実状から買手優位な売急ぎ取引も生じやすく低額事例等もみられ中心となる価格帯の見極めは困難な状況にある。 (6)市場の特性

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 地域内にはアパートも介在するので共同住宅を想定したが、地域の利用状況等から容積消化率は低くなるため収益価格はや や低位に試算されたものと判断する。そこで、居住の快適性を重視する住宅地域でもあるので、収益価格は参考程度に留め 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、当該評価額は下記(8)の規準結果と均衡を得ている。 評価額の決定の理由

(8)	+8 /=	① □代表標準地 ■標準地		③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地 の規準価格	(7)	標準化補	街路	0.0 地	街路	-3.0
至	規 価準 格	標準地番号	修 正	補正	因の比	要因の	の発生価格	芮	イル	交通	0.0 鷽	交通	+1.0
公示価格を	と語	淡路 -1			較	比較	(円╱㎡)	⑦内訳		環境	0.0 域要 医	環境	+22.0
格	しょ								正	画地	0.0	行政	0.0
2	た	公示価格	[98.2]	100	100	[100]	32, 500			行政	0.0	その他	0.0
		39,600 円∕㎡	100	[100]	[119.5]	100	32, 500			その他	0.0		
(9)		① 指定基準地番号	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地	•	標	街路	0.0 地	街路	0.0
指史	から	Went (III)	修 正	補正	因の比	要因の	の比準価格	⑦内訳	標準化補	交通	0.0 域要0.0 医	交通	+1.0
指定基準地	ດ ດ	淡路(県) - 6			較	比較	(円/m²)	訳		環境	0.0 医	環境	+55.0
準	の 検 討							1	正	画地	0.0	行政	0.0
地	討	前年指定基準地の価格	[95.7]	100	100	[100]	00.000			行政	0.0	その他	0.0
		53,300 円∕㎡	100	[100]	[156.6]	100	32, 600			その他	0.0		
		①-1対象基準地の検討			[一般的要因] 市内で	は高齢化・過疎	化等	から	世帯分離自	体が減	少傾向にる	あり、

[地域要因]

3

価格形成要因の 変動状況

円/mឺ

-3.0% 半年間

継続 __新規 (10) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 33,500 円/㎡ らの検討 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 __標準地 標準地番号

公示価格

年間

②変動率

④地域的特性

特記

事項

市内では高齢化・過疎化等から世帯分離自体が減少傾向にあり、 地元需要中心で支えられてきた取引は減少気味で地価は総じて下 [一般的要因]

淡路交通鵜崎バス停 西 600m

交通

施設

(都)(70,200)

法令

規制

上記のとおり造成の質等から選好度が劣り、空地も多い状況から 地価は引き続き下落傾向にあった。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 10 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	P.	f属分和	斗会名	業	者名	広瀬	不動産	鑑定事	¥務所						
	Ì	炎路(県)		- 10	兵	車県	兵	庫第4	分科会	H	名	不動	産鑑定	士	廣瀬	博一					印
鑑定	≧評価	額						8, 800,	000	円 1	m³当	たりσ)価格						31	, 000	円/mឺ
		的事項													(6) 5						円/m ⁱ
(1)	価格問	寺点	<u> </u>	乙成 28年	三 7月 1	L E	(4) 鑑	定評価	i日		平月	戊 28 ^左	F 7月	5日		平成 2 各線価 3				1. 1	
(2)	実地記	周査日	<u>1</u>	乙成 28年	三 7月 3	3日	(5) 価	i格の種	類		正常	価格			備	倍率	種別				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
	_	平価額の決定			-l >-l >-	.									@ 1.1 **	.			0.1	^ -	
(1) 基		在及び地番st 住居表示」等		淡路市雪	至准子的	頁23	5 7 襤	ŕ							②地積 (m ⁱ)	(284)	9)法	令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況		上地の和	钊用の	6接面	面道路	がの状況	処	供給 理施 状況	8主要 接近	な交通の状況		±の		(都) (70, 20	
		1:3.5	住宅 RC2				並ぶれ	受住宅等 迷に近い		南東4	m市道	Í			淡路交i 130m	通室津	西バス	停	(そ	の他)	
(2)	①範	进	東	20 m. I	西 {	50 m、	南	30 r	n、il	5 (60 m	2標	標準的包	吏用	戸建住年	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の那	杉状等	間口	約	9. 0	m,	奥行	約	33.	0 m	、規	模		300	m²程原	芰、	形状 /	まぼ長	:方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	2 V)			1	對	4 m市道	ĺ		交通		8交通室 130m	津西バ	ス停	法令	(者	图) (70,	200)
			事項					I	路				施設					規制			
		域要因の 来予測	中規模の顕著を	- 生宅の建 な既存住	ち並ぶ 宅地域	住宅地にあっ	地域で って、 f	あり特別需要の	別な変好転に	変動要因	はな 地価	く、当は下落	面は現傾向が	提状で ジ継続	推移するするもの	ちものと予測	と予測	する。	人口海	以少 、高	5齢化
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住?	宅地									(4) 対	象基	準地の	ない					
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	法 比	準価格	š			31, 0	00 F	∃∕m³	個	別的	要因						
U	ク過用		収益還	元法		.益価格				/		∃∕m [*]									
			原価法			算価格		1平 +々				∃∕mª ∃∕mª									
(6) ਜ	市場の	特性	開発法同一の制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制御を制	給圏は淡 圏外が 設も少な 特別な事	路市内らの転ぐ、島	入は少 外から	る住っない。の需	宅地域 。少子 要も見	高齢(込めす		者はi 供給i の下i	市内居 圧力が 落傾向	高まる Jが続い)内、i う一方 いてい	地縁的選 で、漁港 る。取引	 選好性を を中に 自体が	を有す ひとす が少な	る個人 る既存 く、取	に限定 の集落 引内容	ごされる	傾向 であり に間売
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	賃貸需要で取引さ で取引さ 準価格	要は弱く され、周 を採用し	辺での	取引征	[格の]	水準を	指標と	こして佃	格が	决定さ	れるこ	ことが	一般的と	見する信	主宅地	域であ地域で	り、自 あるこ	己使用ことから	目的,、比
(8) 公示価格を	見 価 集 格	① 【代表標標準地番号	獎準地 淡	■標準: 路 -	地 ②	時 点修 正	-	標準化補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	のま	象基準 規準価 円/n	格内	標準化補	街路 交通 環境	0.	安	街路 交通 環境	0.0
i格 t		公示価格	32, 700	円/m	_	99. 3 100	_] [100] [100 105.0		00]		30, 9		正	画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	τ 0.0
(9) 指定基準地	からり食	① 指定基準		-	2)時 点 修 正		標準化補正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の 上	象基準 北準価 円/n	i格 ⑦ 内	標準化補正	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交通 環境 行政	<u> </u>
地高	ন	前年指定基		円/m	า๋ [100	_ [100] [-	100] 設的要足] 00 淡路市	東部の)日照、	や眺望の	<u> </u>	行政 その他 る地域		規分額	その他	
(10) 名材を基準地の前	手票集 五各等か	●継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通地 場合の検	32, 点(代 3			司一地	成 が 要 因	变 功 [地 ^址 元	域要因]		られる してい 児童数 った。	が、既 る。 (の減少	そのか	住宅地域 り、平成 はない。	域や淡路	烙市西	部では	地価の	下落か	継続
ዘህ ሊ	,· -	公示価格 ②変動率		-4. 9 %	半年間	円/r 引	n ¹ %	<u></u> の		'nιμ] 女 Γ	ਕਾ	四刀门印)	女囚に	- 汉剉(14'4 V '0						

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 11 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	名	株式会	会社 山木	本総合	3鑑定					
	ì	炎路(県)		-11	兵庫	車県	兵庫	第4分	科会	氏:	名	不動	産鑑定士		山本は	昌生				印
鑑5	2評価	額					5	, 600, 00	00 F	1	m³当7	たりの	価格					35	,000 円	l∕m [†]
1	基本區	的事項		·											· a\					
(1)	価格	寺点	4	成 28年	- 7月 1	. 目	(4) 鑑足	と評価 日	3		平成	文 28年	- 7月 4日	-1	路 _	平成 28年 路線価又は 俑]∕m [*]
(2)	実地記	調査日	平月	戊 28年	6月 27	7日	(5) 価村	各の種類	Į.	ī	正常信	晒格			線一路	倍率種別			1.1 10	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	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		f在及び地番s 住居表示」等		淡路市育	育波字灣	龍ケ谷:	217	3番1]	1					C	②地積 (㎡)	16	0	9法4	う上の規(制等
地	3形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の土	地の利用	用の	⑥接面	道路	の状況	処理	施		な交通施設 の状況	との		(都) (70, 200))
										南東5m	十六六		設状法					(その	り他)	
		1.2:1	住宅LS2			ち並.		住宅が発整然と「		Ħ果3Π	11 1)1旦		水道	7		通北淡イン バス停	ターチ			
(2)	①範	囲	東	50 m、	5	50 m,	南	90 m .	、北	2	0 m	2標	準的使用	月戸	建住年	芒地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	沙状等	間口:		13. 0	m,	奥行	約	12.0) m,	規	模	•	160	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	5	m市道		:			 を通北 ジバ 	淡インター ス停	法令	(都	3) (70, 20	0)
			事項					路				1	施設	有西ノ	7 550	m	規制			
			概ね北 浦地区	句き下が で、需要	り緩傾は弱含	斜地のみで推	・ 中規模 1移して	一般住気が	宅地地価	域で、	当面/ 下落(は現状質向が	で推移す継続する	るも	のとう と 予 測	予測する。 削する。	高齢化、	人口減	少が顕著	皆な西
⑤地域要因の 概ね北向き下がり緩傾斜地の中規模一般住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。高齢化、人口減少な																				
事項 路 施設 ⑤地域要因の 将来予測 概ね北向き下がり緩傾斜地の中規模一般住宅地域で、当面は現状で推移浦地区で、需要は弱含みで推移しており、地価水準は下落傾向が継続す (3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (5)鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 35,000 円/㎡ 収益還元法 収益還元法 収益価格 円/㎡ 原価法 積算価格 円/㎡															_					
							-													
			原価法		積	算価格	·			/	円	∕m [*]								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕m [*]								
(6)	市場の	特性	は少ない 続的に行	い。島内	産業のいるた	低迷やめ、需	島外へ 要は弱	の人口	流出	に加え、	、交i	爭条件	や利便性	に優	れるす	内居住者がた 東浦側の地域) 万円程度、	或での宅	地又は	建壳分离	後が継
į	• 検証	i格の調整 及び鑑定 [の決定の	周辺の分	分譲住宅 よって	地域内 比準価	の自用 格を標	目的の)ものを /、地価	中心 公示	に採用 標準地位	した。 価格7	これいらの	ら取引事 規準を行	例を	要因上	よの適用は関 比較して得り 居住の快適性	られた比	:準価格	は市場性	±を反
(8) 公元	見価	① 【代表標標準地番号		標準地		時 点修 正	<u> </u>	票準化 輔正	Ø	国の比	5個! 要! 比!	因の	⑥対象基 の規準	≛価格		標準化補	重 0.	一一安	街路交通	-1. 0 +1. 0
公示価格を	ייי	公示価格	次	路 - 円/m	[99. 2	-	100		交 100 93.0]	[10	00]		∕ m 1) 4, 90		正画均行政	也 0. 女 0.	0	環境 行政 その他	-7. 0 0. 0 0. 0
(9)			32, 700					100]								その作			独二中	
指定基準地	ָ הַלְּיִלְּיִי	① 指定基準	心留 写	-	(2)時 点 修 正		票準化 輔正	_	の比	⑤個! 要! 比!	因の	⑥対象基 の比準 (円)			標準化補	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準地	矣 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ĺ.	100	_] [_	100	[100	[]				正 画均 行政 その他	文		行政 その他	
(10)	. .	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	000円/	⁄ m²	<u> </u>	3	[一般	的要因	雪					局齢化や人に 質向。特にほ	コの減少				
(10) 対象基準地の前	手票集 面各な	①-2基準地が 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準 均		司一地	価格形成要因 変動状況	[地域	(要因]						言要は低迷し をバス停があ				
前が	寺))	標準地番号 公示価格 ②変動率	-	-2. 8 %	半年問	- 円∕n ∄	n [†] %	図の	[個別	的要因] [固別的	要因に変	動は	ない。					

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 広瀬不動産鑑定事務所

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) - 12 **宅地-1**

	ì	淡路(県)		- 12	兵庫	車県	兵庫	第45	科会	氏	名	不動	産鑑別	定士	廣瀬	博一					印
鑑定	評価	i額					3,	240, 0	00 F] 1	m³当	こりの	D価格						23	B, 000 円] ⁄ mً
1	基本區	的事項																			'
(1)	価格	侍点	<u>\(\sqrt{1} \)</u>	P成 28年	7月 1	. 目 (4) 鑑定	2評価 6	3		平成	之 28年	手 7月	5日	路	平成 28年		_		F	∃∕m [*]
(2)	実地記	調査日	<u>7</u>	P成 28年	7月 3	日 (5) 価格	各の種類	領		正常促	格			線	路線価又(・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		率		1.1 倍	i
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価										10 1 13	_,,,				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地	O	f在及び地番s 「住居表示」等		淡路市江	□井字周	号屋敷 3	236	3番5							②地積 (㎡)	(141)	9法	令上の規	制等
地	③形	/状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	地の利	用の	⑥接面			Ą	7供給 心理施 设状況		な交通旅 の状況	西設 。	との	(そ	都計外の他)	
		台形 1.5:1	住宅 LS2			住宅、する地		等の混	在	南東3.	bm m	直		k道 下水	淡路交ù 400m	通江井バ	ス停	į			
(2)	① 範	囲	東	30 m、₫	5 6	60 m、F	有	20 m	、北		0 m	②模	票準的	使用	戸建住年	芒地					
近隣地	3標	標準的画地の 那	/	間口:	約	15.0 n	n,	奥行	約	10.0	0 m,	規	模		150	㎡程度、		形状(まぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	こし			街	3	. 5 m	市道		交通		各交通江 第 400m	井バス停	į.	法令		都計外	
			事項					路	;				施設	100	3 400m			規制			
		域要因の	当該地	域は漁家	集落内	の住宅は	也域で	あり特	別な	変動は	なく、	現状	を維持	持しつ	つ推移す	つるもの。	と予	測する	。人口	減少、高	5齢
	1 1 1	子来予測	16か頭	著であり	、地価	は依然は	200	下洛19		推修9	ると 7	7側9	<u>ం</u> .								
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									1 ' ' '	対象基準		形状					0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				23, 00	0 円	∕mื	1	個別的	安囚						
	ノ心ハ	1	収益還	元法	収	益価格				/	円	∕mื									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³									
			開発法			発法に。				/		∕ m [*]									
(6) 市	お場の)特性	域では	給圏は淡 限定から 島小とな	の需要	も見込め	めない	ことか	がある。 の人口 いら、	。親族 減少、 地価は	間や陽 高齢化 下落何	蜂地所 どの進 質向が	「有者を 行は」 続い	等の取り 顕著で ている。	引が中心 あり、生 。 取引自	ンで、需要 E活利便加 I体が少な	要者をない	は地縁 も少な うえに	的選好 く、即 事情を	子性を有す E存の住宅 合むもの	ーる 三地 Oが
哥哥	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 種の決定の	で取引	要は弱く され、周 採用し、	辺での	取引価権	各の水	準を指	辞と かんりゅう	して価	格が決	と定さ	れる	ことが	一般的と	:認めらネ	れる	地域で	り、自 あるこ	己使用 とから	比準
(8) 公示価格を	見価集格	① 【代表標標準地番号		■標準 5 路 -)時 点 修 正		標準化 前正		図の比	⑤個別 要因 比輔	因の	の	象基準 規準価 (円/n	格内	準 視 報	街路 交通 環境 画地	0.	0 因	街路 交通 環境	+2. 0 0. 0 -4. 0
		公示価格	23, 000	円/㎡	. -	98. 1	·	100		100 97. 9]	[10 10	0]		23, 0	000	1	^{国地} 行政 の他	0.	0	その他	0. 0
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	地番号 &路(県	.) - 8)時 点 修 正		標準化 開正	_	域要 の比	⑤個別 要因 比輔	因の	の	象基準 比準価 (円/n	格 内	準 視 研	街路 交通 環境	0.	0	街路 交通 環境	+8. 0 0. 0 -5. 0
地言	र्ने	前年指定基	基準地の 24,500	価格 円/mi	. -	95. 9	_ -	100		100 02.6]	[10 10			22, 9	900	1	画地 行政 の他	0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 全樹準価材等が	丰票集画各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号 公示価値	新規 格 が共通地 場合の検 地	見 24,3 2点 (代表			一地	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	。 (要因] (的要因	el 児杉	れるいと重数で	が、「 いる。 なの減/ で成 2	既存の 少から 9年に	住宅地域 、一宮/	で淡路で	市西の統	部では	地価の	養地も多く)下落が縦 け小学校の	· 送続
		②変動率	年間	-5.3 %	半年間]	%														

平成 28年 7月 7日 提出

		 基準地番			提出	出先	所	属分科	 会名	業	者名	清水	重善不	「動産領	監定所		19%	岭 (県)	ə -	1	七地一
	ì	<u> </u>		5-1	兵庫			重第4分			5名		産鑑り			《重	<u></u>				印
鑑定	2評価	額					9,	030, 0	00 F.	3	1 ㎡当	たりの	の価格						64	1,500	円/m²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	4	☑成 28年	7月 1	日 ((4) 鑑5	2評価 6	3		平	成 28年	年 7月	5日	(6)路線		成 28年 1 個又は倍		5		円∕㎡ /#
(2)	実地記	調査日	1	☑成 28年	5 7月 1	日 ((5) 価格	各の種類	頂		正常	価格			禄 価		帝率種別	14-			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評値	西															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	_	f在及び地番s 在居表示」		淡路市志		反田2	840	3番3	2						②地 (㎡)		140)	9法	令上の規	見制等
基準地	3形	·····································	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺	ეთ+:	地の利	用の	⑥接	而道路	外が	я. C	7供給	(8) ‡ :	要な	交通施設	との		(都)	
	0.11				20.22	状況		D = 0 ().		۷.۷	_,,	, ,	久	0.理施		近の				(70, 20	00)
										-t	10 旧	-7F		殳状況					(そ	の他) (20 gg	vo)
		1.5:1	店舗兼 S3	住宅				小売店 商業地		南東	12m県 側道	坦、		k道 下水	淡路3 近接	を通属	設下バス(亭		(80, 20	10)
(2)	①範	通	東	50 m、 🛭	雪 5	0 m. ī	南	20 m	、北		20 m	2 4	票準的	使用	店舗住	宅住	f用地				
近隣地	3標	準的画地の肝	形状等	間口:	約	14.0 r	n,	奥行	約	10	.0 m	、	見模		14	0 m	程度、	形状	長方形		
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	2 m	県道		交通	淡路	各交通	殺下	バス停近	法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路	.				施設	15				規制			
		!域要因の 来予測	当該地	- 或は県道 下落基調	沿いに にある	小売店舗ものと	舗が建 予測す	ち並ぶ る。	商業:	地域で	である。	。今後	後も現:	状のま	まで推	移す	るものと	:予測さ	れる。	地価水	準は引
(3) 最	是有效]使用の判定	店舗住名	老併用地									(4)	対象基	準地の	角	1地				+4.0
		価の手法	取引事	例比較法	上	準価格				65, 3	300 F	¶∕mื	1	固別的	要因						
0	り適用		収益還	元法	収	益価格				52, 9	900 F	¶∕m²									
			原価法		積	算価格				/	F	¶∕mื									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	F	ዓ/mឺ									
(6) 市	5場の	特性	ある。	給圏は淡 炎路島内 取引され	経済は	深刻なり	低迷が	続いて	おり.	、営業	能不振	等から	」供給	圧力が	強い一	·方、]一需給圏 需要は全 ぎある。	園内に地 ≧般に弱	縁性を く、罪	☆持つ事 言給は弱	業者で 含みで
≅	· 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	淡路市状況の見る。従	では商業	性を有収益性類性の	する地を考慮	域の取した取ら、産の	引は少りは発	なくいと認っています。	、取られ	川事例 いず、 比	は個別衰退個	川的事 傾向の を重	情を多地である。	分に含 域につ 収益価	んて いて i格を	いるが、 は自己使 比較考量	昨今の 使用目的 とし、標	淡路息 の取引 準地と	島におけ が支配 : の検討	る経済 的であ を踏ま
(8)	里由	①		■と総領		壁にも1		'上、端 禁 準化		仙 領 3		のとま 別的		たした 象基準						街路	
公夫元章	見価	標準地番号	一心	■■1 ホ ー ト	-	修正		証	-	国の比		因の		規準個	格	հ I մե	交通 交通		+=+	交通	
公示価格を	- 10		淡	路 5-	2				較	交	比	較		(円/I		尺 補	環境			環境 行政	
を t		公示価格	76, 500	円/m	. -	98. 7		100		100 22. 2		04.0]		64,	300		行政その他	7 0.	0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	4地	域要	⑤個	別的		象基準	地	想			地	街路	;
指定基準地),			_		修正	補	匪	因較	の比		因の 対 対		・比準値 (円 <i>ノ</i> ・1	. P	かり 根準化補正	交通 元		地域要因	交通 環境	
基 核	り 食		_							-	и	- ‡X		(П/ 1	117		画地			行政	
地高	ग	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i [_	100]	100	[100] [00					行政 その他			その他	!
		①-1対象基準							[一般	的要							のの、改	きには			
(10) આ ≉	Ę 6	■継続 前年標準価	──新規 格	_	700 円ノ	′m²		3 _				φ)、 <i>)</i> \	C III // 1	(映少と	形じりる	伙昨	は四トルハイ	`勤)生()	而安小	羽み	·(~0)~
象基	# の権	①-2基準地2	が共通地	点(代表	·○◇ · 」〉 長標準地		一地	価格形成 変動状況	[地域	要因							基幹産業				
準備地格	集 検 面 討 各	点)である ¹ □代表標準	7	⋮討 標準地	<u>b</u>			格形成要因 動状況				は悪化ている		いる。	小動産	需要	も消極的	」であり	、地位	「下洛は	継続し
対象基準地の前の対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対	手)\	標準地番号				_ 2	ı	安 因 の	[個別	的要	因]	個別的	要因	に変動	はない	١.					
	-	公示価村 ②変動率		-3. 3 %	半年間	円╱m [®] I	%														

公示価格

②変動率 年間 -3.5% 半年間

円/m^²

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 7日 提出

					次 路	(県)	5 - 2	七地□
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)	5 - 2	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			10,600,000 円	1 ㎡当	たりの価格		50,000	円/㎡
4 甘土的市市								

鑑定	評価	額				1	0, 600, 0	00 円	1 m	当たり	の価格	各					5	0,000 F	¶∕m³
1 :	基本區	的事項																	
(1)	価格明	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4) 鑑	定評価日	∃		平成 28	8年 7月	月 5日	路		28年 5 又は 倍	· · · · -		1.2 f	∄∕m [*] ±
(2)	実地詞	凋査日	平月	成 28年 6月	28日	(5) 価	格の種類	頁	正	常価格			価		率種別			1.2	-
(3)	艦定言	評価の条件	更地人	こしての鑑定	:評価									IH.	T-12//				
		評価額の決定			- 11 111111														
(1)	①所	r在及び地番	並びに	淡路市大谷	字濱84	3番6							②地科	į ,	21		9法	令上の規	制等
基準地	- 1	住居表示」	詩										(m²)	()			
地	3形	状	4 敷地(の利用の現法	兄 ⑤周: 状況	辺の土	土地の利	用の	⑥接面道	道路の状		⑦供給 処理施		更な交 iの状	通施設 況	との		(都) (60, 200))
												設状況					(そ	の他)	
		1:2	店舗兼付 S2	住宅		、一船 る商業	设住宅が		南東16m 背面道	国道、		水道	淡路交 ンター 70m			ーツセ			
(2)	①範	· 使用	東 2	25 m、西	10 m,	南	100 m	、北	50	m 2	標準的	勺使用	低層店	舗併月	用住宅均	也			
近隣地:	3標	準的画地の肝	形状等	間口 約	10.0	m,	奥行	約	20.0	m,	規模		200	m [*] 種	建度、	形状	長方形	<i>;</i>	
地域	④ 地	!域的特性	特記	特記すべる	き事項はな	۲V)	街	1 (6 m国道	Î	交通	<u>※</u> 淡路	格交通津 ンター前	は名ス:	ポーツ 停	法令	(1	都) (60, 20	00)
			事項				路				施設	南西	西方 70㎡		,	規制			
•		域要因の		一般住宅が涯の世界である。				熟成し	しており	、当面	は現状	維持で	推移す	るもの	ンと予測	りする。	なお、	地価は	やや下
	15	来予測	洛陕門	で推移するも) ひこ 17便	19 D)												
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店舗	浦併用住宅均	ţ						(4)	対象基	. –	二力	方路				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格	ř			51, 300	円/m	า๋	個別的	安囚						
U.)適用	i	収益還:	元法	収益価格	Š			38,000	円/m	า้								
			原価法		積算価格	Z I			/	円/m	า้								
			開発法		開発法に	よる	価格		/	円/m	า้								
(6) 🕇	場の	特性	からの軸	合圏は淡路島 伝入はほとん 地域経済の低 の個別性が弱	ノど認めら に米等もま	れない	ハ。比較 需要は	的交通 依然》	る。需要 通量の多 として弱	者の中 い国道 い。な	心は、 沿いに お、中	圏内の に位置す 『心とな	中小事 るが、 る価格	業者及 少子高 帯につ	文び個人 弱齢化等 oいてに	、事業者 等の影響 は、取引	が大き による が少れ	半を占め、 る淡路島 なく、又、	. 圏外 全体に . 画地
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	格を指標	一般住宅が涯 票に価格決策 官評価額を亅	マを行う傾	前に	ある。よ	って.	市場動	向を反	映した	実証的	な比準	価格を	ョウタ、	は視しつ	つ収え	は現実の] 益価格を	取引価 関連付
(8)		①	標準地	標準地	②時 点	3	標準化	4地	域要 5	個別的		対象基準	地	標	街路	各 0.	0 地	街路	0.0
公示価格をした	見価	標準地番号	n Aus	## F 0	修正		補正		の比	要因の	0	の規準値	<u>八</u>	標準化補正	交通		安	交通	0.0
価と格し	-		<u>淡</u>	路 5-2				較		比較		(円/r	TI) AV	補正	環境 画地			環境 行政	+51. 0 0. 0
を <i>t</i> :	=	公示価格	76, 500	円/m [*]	98.8] .	100		00 [100]	50,	100		行政その他	b 0.	0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2時 点	(3)	標準化	4地	域要 ⑤	個別的	⊕ €	付象基準	≜t ₩	標	街路		地	街路	
指点が	<u>`</u>	· 1122	С Д -)		修正	_	補正	_	の比	要因の		の比準値		標準化補	交通		域要因	交通	
指定基準地				_				較		比較		(円/r	n [*]) 訴		環境		因	環境	
华的	· 十	前年指定基	基準地の個	価格	[]	100	1] 00]			正	画地 行政			行政 その他	
				円/mឺ	100	_ []	[]	100	=				その他			(0)	
		①-1対象基準			ı			[一般	的要因]							』等、地 : して弱		筝の低迷?	が続い
(10) 対 a	ΕĠ	■継続 前年標準価	□_新規 格	51, 800	円/m ^²		3 /T. ====			C 40	2 、 1 96	V ∧ tli ⊓ π >	四木地	川女们	~1243113 C	- U C 対対	ロッケ	· 01.00	
対象基準地の前	見の性格	①-2基準地2	が共通地	点(代表標		司一地	価変 格動状	[地域]	要因]	店舗、	、一般	は住宅が	混在す	る国道	値沿いの)商業地	域でa	らるが、t	也域経
準備	≜ 検	点) である ¹ 一代表標準	-	討 標準地			成 況			済の位	低迷の	影響等	で地価	は下落	傾向に	こある。			
の前等が	<u> </u>	標準地番号	_ ن~_	 □ホ ー・ Ľ	-	-	要因		的要因]	(ED DIT	公田田	リア亦争	はない。						
Bij /J	'.	公元価*	么		⊞ ∕n	ก้	の	니의 기	山文凸」	四万井	リ女仏	ルン変割	114/41,						

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) 5 - 3 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	個分科	4会名	業	美者名	株式	会社后	2信経	営相談	折					
	ì	炎路(県)		5 - 3	兵	車県	兵	車第4:	分科会	<u> </u>	氏名	不動	加産鑑賞	定士	藤日	日毅					印
鑑元	它評価	額					(6, 910,	000 F	H	1 ㎡当	iたりの	の価格						4	2,400 I	∄∕m [*]
1	基本區	的事項													(0)						
(1)	価格明	寺点 ——————	力	Z成 28年	三 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	i日		平	成 28年	年 7月	4日	(6) 路		成 28年 泉価又は倍	-		1.1	円/㎡ ±
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 30	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価		倍率種別			1.1	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
_	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨													ľ				
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		淡路市和	都家字》	ウジヤ名	\$84	番5外							②地 (m)		163	3)	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土	土地の利	削用の	6接	面道路	各の状況	Ą	⑦供給 処理施	_		交通施設)状況	との		都計夕	ŀ
		 台形	店舗兼	住宅		小売店	占舗、	飲食品	 E.	南西	i10m市	道		殳状況 	 淡路3	ご通	郡家バス値	亭	(そ	の他)	
		1:2.5	S 2			金融核	幾関等 包も見	いまか しられる	7-					下水	200m						
(2)	①範	5囲	東	70 m. i	西 :	30 m.	南	80 r	n、北	;	20 m	2	票準的	使用	低層店	言舗信	并用住宅均	也			
近隣	3標	準的画地の形	形状等	間口	約	9.0	m,	奥行	約	17	7.0 m	, <u>,</u>	見模		15	0 r	n²程度、	形状	ほぼも	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	\$V)			ŧ	封 1	1 0 m	市道		交通		路交通和 西 200m		バス停	法令		都計外	
			事項					1	各				施設					規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 7来予測	市街地に	中心部を 商業中心	・縦走す が幹線	る街路沿いの	沿いの 大型	の商業活	地域と	してた	 表熟しことか	ておりら地値	がは下	後とも落傾向	現在の	商業 も <i>0</i>	業環境を維 りと思料す	É持する ⁻る。	もの。	ヒ予測す	る。た
(3) ±	最有效	使用の判定	低層店舗	舗併用住	宅地										準地の) ⁷	形状				0.0
	濫定評 の適用	『価の手法 『	取引事	例比較法	生 比	準価格				42,	500 F	∄∕mื	1	固別的	安囚						
	~~~	•	収益還			益価格				29,		¶∕m [®]									
			原価法			算価格 発法に		亚+42				┦╱㎡ ┦╱㎡									
(6) ī	市場の	)特性	に地縁		淡路島 事業者	内の淡が中心	路市ると考え	を中心 えられ・	る。警	、食店 [、] と食店。	や物販や郵便	店の見	見られ ごの官	ク署公	金融機	関力	或。想定さ ド比較的集	き中 した	_地域`	ではある。	が、地
(7) =	·	T-42 00 = 10 Ref	域経済の引事情	の低迷、 等により	人口の 取引価	減少及 格は様	び高いなでで	齢化等( あるた)	によりめ、需	需要に	は弱い	状態がなる個	ぶ続い が格帯	ている は見い	。商業がだせな	地域	或の取引自 犬況である	体が少	なく、	画地規	模、取
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	ら、収え取引が	益価格は	:相対的 'ある。	に精度したが	が劣る って、	る。また . 比準(	た. 賃	昏物化	牛を建	築する	5月的	で十배	を購入	オス	準や経費率 るケースは こ、地価な	t見られ	ず. 1	自己使用	目的の
(8)	見価	① □代表標	準地	標準	地 ②	時点	_	標準化	_	地域要		別的		象基準 規準値	<b>基地</b>	7)   1	票 街路		. 0 地	街路	+2. (
公示価格	規権とした	標準地番号	淡	路 5-	3	修正	:	補正		因の比 較	_	因の 比較		(円/۱		万 イ	票 街路 车 交 環 境 正 東	ŧ 0.	.0 地域要因	交通 環境	0. ( -14. (
	<i>t</i> -	公示価格	38, 000	円/m		97. 6 100	.   -	100	] [-	100 87. 7		100 ]		42,	300		ェ 画地 行政 その他	<b>t</b> 0.	. 0	行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	_	標準化 補正	Ø	地域要 因の比 竣	要	別的 (因の に較		象基準  比準値 (円/)	西格   C	7) 村 1	票 街路集 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準地	· 検 討	前年指定基	基準地の	 価格	[		]	100		100	[_	]			,	į	正 画地 行政	<u>ե</u>		行政その他	
		@ 411 <del>2</del> 31.	#-1.1 - 1.*	円/m	า้	100	[		] [	n 44		100	28577				その他		A		<i>i '</i>
(10)		①-1対象基準	隼地の検 ──新規					3	L—A	投的要		と見ら	っれる。	み、人 。特に	.口も減 .既存商	沙し	っており√ 也では衰退	、売店舗 と傾向が	がない が強く、	益性は低 需要は	下傾向 低迷し
対分	年ら	前年標準価			700円/			価 変	<u> </u>			ている									
基準	集検 計	①-2基準地/点)である5	易合の検	!点(代ā !討 	支標準均	等と同	可一地	格形成	川に地域	或要因	_	業地域					こ新規出店 外部から				
地内の	年漂隼西洛等からの検討	一代表標準標準地番号	<b>基地</b>	標準地	t	_		格形成要因				<i>V</i> '.									
前力	<b>5</b> \	公示価村	各	_5 1 <b>0</b> 6	半年則	- 円/mi	ו מי	0	[個別	引的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	٥,					

②変動率 年間 −5.0 **%** 半年間

%

#### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) 5 - 4 **宅地-1** 

							T				-										
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者	名	藤原	不動産	鑑定							
	ì	炎路(県)		5-4	兵庫	軍県	兵庫第	₹4分₹	4会	氏名	i	不動	産鑑定	士	藤原	亰	正秀		-		印
	評価						17, 3	00,000	円	1 m	当た	こりの	D価格						7	2,200 F	∄∕m²
1	基本區	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	成 28年	7月 1	日 (	(4) 鑑定記	平価日			平成	₹ 28 [£]	年 7月	3日	(6)路		成 28年 :		(	50, 000	
(2)	実地記	周査日	平,	式 28年	6月 25	日 (	(5) 価格の	D種類		Œ	常価	格			線価	岭	線価又は倍 倍率種別	1年		1	音
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	<b></b>															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基	-	在及び地番3 住居表示」等		淡路市岩	屋字中	町97	78番7								②地 (㎡		240	)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	型の土地	の利用	の ⑥	接面词	道路(	の状況	処	供給理施 状況			。 交通施設 D状況	との	(2-	(都) (70, 400 の他)	))
		不整形 1:1.2	空地				沿いに金 完等が見 地域		-	[8m国] [側道	道、			道水	本四治 50m	毎峡	茶間川バン	ス停	(~	<b>ሪን</b> †ቤ)	
(2)	①範	进	東	30 m、	<b>5</b>	0 m. ī	南 3	30 m.	北	30	m	②模	票準的值	吏用	低層店	与舗 [*]	住宅併用均	<u>t</u>			
近際	3標	準的画地の刑	/	間口	約	15.0 r	m、 奥	行 約	5	18.0	m,	規	見模		25	0	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	11	街	8 m	国道			交通			茶間	別バス停	法令	(才	都) (70, 4	00)
			事項					路	 				施設	果ノ	ラ 50m			規制			
		域要因の 来予測	旧淡路町港付近の	サール部の表現化	の国道、人口	沿いの の減少、	商業地域 、少子高	で、閉齢化等	月鎖店舗 第によ	舗・空 り店舗	地化	ご等が 事業向	ぶ見ら∤ 引き宅地	し、緩 也需要	やかな は弱い	衰沈状态	退化傾向に況にある。	あるも	のとき	<u></u> 予測する。	,岩屋
(3) 聶	是有效	使用の判定	3 階建和	星度の店	舗住宅	併用地							(4) 対	象基	準地の	)	角地				0.0
(5) 銷	监定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			7	4, 300	円.	∕ m³	個	別的	要因	7	形状				0.0
	)適用		収益還	 元法	収	益価格			4	9, 700	円	∕m²									
			原価法		積	算価格				/	円	∕mื									
			開発法		開	発法に、	よる価格	i		/	円	∕m³									
(6) 市	5場の	特性	個人事業	業者が殆 引も少な	どを占 い状態	める。〕 にあり、	大型店舗	への雇 下落昇	頁客流に 基調で:	出、岩 惟移し	屋港	き付近 いる。	[の衰退	≹化、	地場産	[業(	企業者や同 の不振等か え、取引規	ら総じ	て商業	き地の需!	要は弱
:	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	度は低く価格を重	く、収益 重視して	価格は.価格を	比準価 決定し	格に比し	相対的考察さ	りに信頼 される。	傾性に 、従っ	劣るて、	。自 代表	Ⅰ己使用 長標準地	目的	での取	7月7	なく商事事 が中心で、 まえ、市場	市場参	加者に	ま市場での	の取引
(8) 対対とした	見価	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 淡	□ <b>標準</b> ± 路 5-		時 点修 正	③標準 補』		④地域 因 <i>σ</i> 較		個別 要因 比東	因の	の	象基準 現準価 円/r	格	7) 内识	標準化補環境	6 0. 6 0.	0 因	街路 交通 環境	+2. 0. -14.
		公示価格	64, 500	円/m	_	97. 5	] 10		100 [ 87.	_	10			71,	700		ル 画地 行政 その他	τ 0.	0	行政 その他	0.
(9) 指定基準	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					時 点 修 正	③標準 補 』		4 地域 因の 較		)個別 要团 比輔	因の	<b>の</b> 」	象基準 北準価 円/r	6格   🤇	フ 内 訳	標準化補環境	<u>1</u>	地域要因	街路 交通 環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [_	100	] 10	]	100 [	<u> </u>	10	0					ル 画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
(10) 全様準価材等が	<b>F票担面各等いらの検討</b>	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 格 が共通地 場合の検 塩地 □	! 76, ( 点(代 <b>才</b>	<u>t</u>		<b>岁</b>	変動(対)	一般的 地域要 固別的	因]	動新らい	が が が が る。	夢は弱 出店等に	号く、 はなく <b>公</b> 傾向	依然と 、閉鎖 が伺む	:し、	高齢化、地で地価の下れた店舗・	「落が続 事務所	いてい や空 [」]	いる。 也化等が	若干見

# 

平成 28年 7月 7日 提出

		基準地番	号		提出	出先	見	「属分科	会名	業者	者名	津村	不動	産鑑定	折						
	ì	炎路(県)	Ę	5 <b>-</b> 5	兵	車県	兵	庫第4タ	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	津村	寸 :	増男				印
鑑力	評価	額					6	1, 900, 0	000 F	<del>9</del> 1	m [°] 当	たりσ	)価格	<b></b>					(	61, 500 l	円/mឺ
1	基本	的事項		<b>'</b>																	
(1)	価格明	寺点	平	成 28年	F 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	日		平原	戈 28年	手 7月	月 2日	(6) 路		成 28年 泉 <b>価又は</b> 船				円/m [®]
(2)	実地詞	周査日	平月	戎 28年	6月 22	2日	(5) 価	格の種	類		正常信	西格			線価		・	14-		1.2	П
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基 準		在及び地番3 住居表示」等		淡路市	久留麻雪	学宮ノi	前11	番外							②地 (㎡		1, 0	06	95	5令上の規	制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	の現況	⑤周 状況	辺の土	=地の利	用の	⑥接面	<b>可道路</b>	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況			交通施設 )状況	との	(7	(都) (70, 20 この他)	0)
		台形 1.2:1	店舗兼 RC3	事務所		務所		に店舗、 建ち並ぶ 【		西18.	5m国i	首		水道 下水	淡路3 前バス 120m		東浦総合	事務所		- 1 1 2 /	
(2)	①範	i囲	東:	30 m、i	西 :	30 m,	南	80 m	、北	8	30 m	2模	厚準的	り使用	店舗兼	共	司住宅地		•		
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	35.0	m,	奥行	約	30.	0 m.	、規	模		1,00	0 r	n²程度、	形状	ほぼっ	長方形	
地 域	④地	!域的特性	特記	特にな	( V )			往	Ţ	8. 5	m国;		交通	所育	格交通 前バス( 120m		総合事務	法令	(	都)(70,2	00)
			事項	 				路	ł .				施設					規制			
		域要因の 来予測	国道沿い される。	ハに店舗 地価水	i・事務 く準は島	所等か 内の需	建ち 結動	並ぶ路線 句からコ	泉商業 下落傾	地域で	、格別くもの	別の変 のと推	動要測さ	要因はなれる。	いこと	カゴ	う当面現‡	犬を維持	宇して	いくもの	と予測
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	浦付共同	住宅地								(4)	対象基	準地の	) 7	形状				0.0
		価の手法	取引事	例比較沒	去 比	準価格	 }			63, 00	)O 円	]/mឺ		個別的	要因						
0	り適用		収益還:	元法	収	益価格	ξ.			35, 60	00 円	]/m²									
			原価法		積	算価格	Š.			/	円.	]/m²									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	円.	]/m²									
(6) т	5場の		同一需約 事業者が であるが れても画	が、島内	]の経済	低迷や	<b>瀬客</b>	咸少等を	2反映	:して需	要は	衣然と	こして	「弱含み	で推移	ょし゛	者の中心に 治ど見られ ている。 雨	は淡路島 いない。 5業地の	島に地 旧来 O取引	縁性を持 からの商 は少なく	つ個人 業地域 取引さ
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域	或は商業 着目して	É地域で ∴価格が	はある 形成さ	が、 れる:	周辺の賃 地域では	賃貸事 ある。	:例から したが	適正なって、	な賃料 、実記	ŀ水準 E的な	を見だ	`しにく	く、	用兼用目的 収益価格 し、収益値	外は相対	†的に	精度が劣	り、市
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 淡	■標準: 路 5-		)時 点 修 正	-	標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/r	格	力与尺	票 街路 交通 環境 環境	<b>直</b> 0.	.0 地域要因		-1. (0 0. (0 +4. (0
を <del>1</del>		公示価格	64, 500	円/n	.   -	98. 5 <b>100</b>	_ [	100	[ ]	100		00 ]		61,	700		止 画 ^灯 行政 その他	<b>t</b> 0.	. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	),	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	_	標準化補正	_	地域要 図の比 校	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> r	Tity	力力	票 街路	<u>A</u>	地域要因	街路 交通 環境	
华 T 地 i	英 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/n	n [†]	100	_] [	100	[	100	[	00					正 画 ^均 行政 その他	<b>አ</b>		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	<b>丰票</b> 基面各等い	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価値 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 単地 [		也	也等と「 - 円/n	-	③ 価格形成要因の	[地墳	战要因] 以要因]	± Ž	これら 地域要 兄が懸	の影響と	響から 変動は	不動産 特にな 価は依	需要に対象	産業の名を表の名を表して、商圏が、、商圏が、である。	E洞化・ している	う。 <b>弘</b> 少と	高齢化に	

平成 28年 7月 7日 提出 淡路(県) 9-1 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属:	分科会名	j	業者名	清水	重善不重	動産銀	監定所						
	ì	淡路 (県)	9	<b>-</b> 1	兵庫	<b></b>	兵庫第	第4分科会	:	氏名	不動	産鑑定	士	清水	重善					印
鑑定	評価	額					29, 0	00,000	<b>7</b>	1 ㎡当	たりの	)価格						37	, 000 <b>I</b>	∄∕mื
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1	日(	(4)鑑定詞	平価日		平,	戎 28 ^左	F 7月 :	5日	路	[平成 2 路線価:				1.1	円╱㎡ œ
(2)	実地詞	凋査日	平	成 28年	- 7月 1	日(	(5)価格の	D種類		正常	価格			福 一		ス は に 区種別	144		1.1 1	<u> </u>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基準 地	-	f在及び地番s 「住居表示」等		淡路市口	中田字大	谷口2	2957	番4						②地和 (㎡)		785	)	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	辺の土地の	の利用の	6接	<b>香面道路</b>	ろう がっぱい かいれい かいかい かいかい かいれい かいかい かいかい かいかい かい	処理	供給 理施 伏況		要な交通 近の状況		との	(2)	(都) (60, 20 の他)	0)
		1. 2:1	店舗兼介 S2	倉庫		倉庫、店舗も	工場がも散在す	多く、 る地域	北東三方	〔8.5m県 7路	说、	水流下方		淡路交 80m	延通中田	バス値	古	(-)	(70, 20	0)
(2)	①範	<b>i</b> 囲	東	50 <b>m、</b> 🛭	<b>5</b> 3	0 m.	南 10	00 m、北	,	100 m	2根	─── 標準的使	用	事業所	住宅併	用地				
近隣地	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	30. 0 ı	m、 奥	行 約	2	5.0 m	、	模		750	m ^² 程	度、	形状(	ほぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	3. 5	m県道		交通		各交通中 5 80m	中田バス	《停	法令	対象	基準地。	と同じ
	事項       ⑤地域要因の 将来予測     当該地域は、 される。地(							路				施設	100	J 00m			規制			
			当該地域される。	域は、倉 地価水	庫・工準は引	場が多 き続き	く、店舗 下落基調	iも散在す lにあると	「る地: : 予測 [、]	域であ する。	る。不	動産の	動き	は鈍く	今後も	現状の	ままで	推移す	るもの	と予測
(3) 揖	是有效	使用の判定	事業所信	主宅併用	地									準地の	三方	路				+2.0
	監定評 D適用	^፲ 価の手法 I	取引事件	列比較法	比	準価格			37,	000 P	9∕m²	10.	別的	安囚						
			収益還	元法		益価格					9/m²									
			原価法開発法			算価格	よる価格				9∕m² 9∕m²									
(6) ਜ	市場の	特性	同一需約連企業で	である。	淡路島	内全域 内経済	で、島内は継続的帯は区々	  を通じる  な低迷り	淡路	交通バ あり、	ス路線 倉庫、	工場と	して	の需要	は全般	に弱く	、事業	中小工用不動	場及び	流通関 給は弱
- -	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	は無く、	賃貸市	場が形	成され	業採算性 ていない 辺標準地	ため収益	佐価格	は試算	しなか	った。	した	がって	比準価権	格を標	準とし	、鑑定	評価額	益物件 を上記
(8) 公示価格を	見価	① 【代表標標準地番号	<b>準地</b> 淡	標準5		時 点修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較		基準 見準価 円/r	格	付補 おんりん かんしん かんしん かんしん はんしん かんしん はんしん かんしん かんし	街路 交通 環境	<b>i</b> 0.	一安	街路 交通 環境	-2. ( -2. ( -32. (
格 し を <i>†</i>	, :	公示価格	23, 900	円/m	.   -	99. 0	100	_	100 65. 3		2. 0 ] <b>00</b>		37,	000	Œ	画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	23,900 円/㎡					時 点修 正	3標準補正	Ξ [	地域要 因の比 竣	要	別的 因の 較		文基準 七準個 円/r	格人	標準化補正	街路 交通 環境	į	地域要因	街路 交通 環境	
準 植	寸	前年指定基	基準地の(	西格 円/m	ſ_	100	] 100	<u> </u>	100	[	00					画地 行政 その他	Ţ		行政 その他	
(10) 全様性(10) 全様性(10) を検性(10) を検性(10) を検性(10) を持ちている。	<b>手票</b> 集価各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 点)で表標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	□新規 格 が共通地 場合の検 ^⑤ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	38,	<u>b</u>	等と同 - 円/m	可一地 格形成要医	京 変 地址	般的要 或要因 驯的要	]	め、人 基幹産 のる。	.口が減 業の欠	少を落等工業	続ける により 地域で	淡路島 市内経 は同程』	内の不 済は悪	善には 動産の 化して2個水準	需要はいるが	:弱含み :、住宅	にある。 地等へ