鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業者	者名 7	梶川ス	不動產	産鑑定	上事務局	听							
	南	あわじ(県)		-1	兵原	車県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	梶川	智保							印
鑑5	E評価	額					7	, 190, 0	00 F	1	が当た	<u>-</u> りの	価格	3						15	, 300	円	∕m [†]
1	基本	的事項	ı																ı				
(1)	価格田	寺点	4	令和 3年	5 7月 1	. 目	(4) 鑑5	を評価 日	3		令和	和 3年	F 7月	1日	(6) 路 線 価	[令和 路線価 :					1. 1		∕ m [*]
(2)	実地記	周査日	令	和 3年	6月 14	日	(5) 価村	各の種类	頁		正常価	i格			価	倍率	ጆ種別	IJ					
(3)	鑑定詞	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		「在及び地番」 「住居表示」等		南あわし	ご市神仁	代地頭ス	方字藤	井414	4番						②地和 (㎡)		47	70)	9法	令上の	規制	事
基準地	③形	沙状	④敷地(の利用 <i>の</i>)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路(の状況	!	⑦供給 処理施 設状況		要な交通		足との			(都) (70, 20		
		2:1	住宅 RC2				多く見	ほか、) られる(北東4. 側道	. 5m市i	道、北	西	水道下水	らん・ 堂前 900m	らんバ	ベス南	所公会		(その)他)		
(2)	①範	·····································	東(60 m. Z	西 7	70 m.	南	60 m	、北	7	70 m	②標	準的	使用	戸建住	宅地							
近咪	3標	準的画地の那	· 形状等	間口:	約	30.0	m,	奥行	約	15.	0 m	、	規模		450) m²程.	度、	形划	き ほ	ぼ長	方形		
近隣地域	④ 地	.域的特性	特記	特にな	いい。			街	4	. 5 m	市道		交通	らん	・らん	バス南戸	所公	法令		(都) (70,	200))
以			古石					D#					+/≘ռ	900m	則北力			+日生1					
			事項	 				路	ļ				施設	-				規制	1				
	⑤地 将	域要因の 来予測	一般住宅する。た	ごを中心 よお、人	とする.口減少	既成集 の影響	落内の により	住宅地 需要が	域で、乏し	あり、:	地域要域にお	因にける	特別 地価	の変動 は下落	もなく 基調で			状の通 る。	重り推	移す	るもの)と	
(3) }	是有 效	使用の判定	戸建住宅	三地										対象基	. –	角地							0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	÷			15, 30	00 円.	∕m²		個別的	要因								
C	の適用		収益還え	元法	収	益価格	÷			/	円	∕m²											
			原価法		積	算価格	i			/	円。	∕ mื											
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円。	∕ mื											
(6) ī	市場の	特性	同一需約 ない。 退傾向か 中心とな	農家集落 『著しく	内に低 、地価	層の一 は下落	般住宅 基調が	どが建ち	並ぶ	住宅地:	域であ	り、	新規	供給は	少ない	ものの.	、人口	口減少	の影	響に	よる課	壽要	の減
ı	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域ることが定された	いら、収	益還元	法は適	用でき	なかっ	た。	よって.	、本件	にお	いて	は、信	頼性の	高い複	数の]	取引事	₮例を	·基礎	資料と	こし	であ て算
(8) 公示価格を	見価集格	① 【【代表標標準地番号	準地 南あわ	■標準±)時 点 修 正	-	票準化 甫正	_	地域要 団の比	⑤個別 要因 比較	回の		対象基準 D規準値 (円/r	格	標準化補正	街 交 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域 要	街路 交通 環境	<u> </u>	-4. 0 0. 0 +32. 0
格を	1,1	公示価格	111004-			99.0]	100		100		0]				罡	画: 行i	地	0.0		行政その他	攵	0.0
			19,600	円/m	ຳ	100	[100]	[1	26.7]	10	0		15,	300		その	他	0.0				
(9) 指定基準地	h D	1 指定基準南あれ	地番号 わじ (県)	- :)時 点 修 正		票準化 甫正	_	の比	⑤個別 要团 比東	∄の		対象基準) 比準値 (円/r	格		街 交: 環:	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	Ĭ	-4. 0 +1. 0 -26. 0
準地	矣 討	前年指定基				95. 7 100		100		100 71.8]		0]		15,	300	正	画: 行i	政	0.0		行政 その(f		0. 0 0. 0
(10)		①-1対象基準	11,500 集地の検 新規		1	100	L	3		的要因	l]] 新 迷	型コ によ	り実	禍の影	響は軽	微であ 南あわ	その るも、 じ市	少子	0.0 高齢 Gは底	化や	地場産 る状態	産業に	 の低 続い
対象基準地の前	手票集 面各な	前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価格形成要 変動状況	[地域	读因]	農		落内	の住宅は認め		あり、: い。	地域	要因も	。安定	的に	推移し	ノて :	おり、
前力)\ -f	標準地番号 公示価格 ②変動率		-2. 5 %	半年間	- 円/m 引	ำ้ %	X	[個別	的要因]] 個	別的	要因	に変動	はない	0							

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 (2)実地調査日 令和 3年 6月 28日 (5)価格の種類 正 (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 前方在及び地番並びに「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 (1) 「所在及び地番並びに「住居表示」等 「住居表示」等 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面が状況 不整形 1.2:1 住宅 以1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) 「範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、地域的特性 特記 特にない 街 5.5 m県 毎 5.5 m県 (2) 「地域の特性 特記 事項 路 特にない 街 5.5 m県 (3)地域の特性 特記 事項 路 第 5.5 m県	
鑑定評価額 3,560,000 円 1 m 1 基本的事項 (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 28日 (5) 価格の種類 正 (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) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面が状況 不整形 1.2:1 収1 の農家住宅が散在する地域 南5.5mg (2) 近隣 関連的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 像 (4) 地域的特性 特記 特にない 街 5.5 mg 路 「り地域要因の」当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域	10,900 円/m 10,900 円/m 10,900 円/m 10,900 円/m 10,900 円/m 10,900 円/m 1.1 倍 1.1
(1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 28日 (5) 価格の種類 正 (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 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 (1) 「所在及び地番並びに「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面が状況 不整形 1.2:1 以1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) 「範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 1	令和 3年 7月 5日 (6) B路線価又は倍率 1.1 倍 1.1
(1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 28日 (5) 価格の種類 正 (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) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 「住居表示」等 ②形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面が状況 不整形 1.2:1 似1 原道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 ④地域的特性 特記 特にない 街 5.5 m県 路 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域	令和 3年 7月 5日 (6) 路線 [令和 3年 1月] 円/㎡ B路線価又は倍率 1.1 倍 倍率種別 円/㎡
(2) 実地調査日 令和 3年 6月 28日 (5) 価格の種類 正 (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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面が状況 不整形 1.2:1 住宅 収1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 m、北 100 m。 小地域 ④地域的特性 特記 特にない 海 (少地域的特性 特記 事項 路 特にない 海 (り地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	令和 3年 7月 5日 (6) 路線 [令和 3年 1月] 円/㎡ 路線に関係性を 1.1 倍 佐本種別 住本種別
(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 (1) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 基準地 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接面が 状況 不整形 1.2:1 住宅 W1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 南5.5mリ の農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 1.2:1 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m 10.0 m、奥行 約 16.0 m ②標準的画地の形状等 20.0 m、奥行 約 16.0 m 特にない 事項 街 5.5 m県 路 ⑤地域要因の 5地域要因の 3性域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	正常価格
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 3形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 不整形 1.2:1 住宅 W1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m、北 100 m ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 mm ④地域的特性 特記 特にない 海 5.5 mm ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	
(1) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 南あわじ市倭文安住寺字溝ノ上495番 3形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 不整形 1.2:1 住宅 W1 県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 る地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 る地域 (3)標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 特にない 事項 街 5.5 m県 (5)地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	
基準地 「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の (⑥接面) (株況) (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 m ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 mm ④地域的特性 特記 特にない 事項 路 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	
大況	②地積 327 ⑨法令上の規制等 (m²) ()
大況	i道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (都)
The column	・ 接近の状況 ・
1.2:1 W1 の農家住宅が散在する地域 (2) ①範囲 東 400 m、西 600 m、南 100 m、北 100 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 ④地域的特性 特記 事項 路 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	(その他) 県道 水道 淡路交通供養石
近隣地域 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、 奥行 約 16.0 ④地域的特性 特記 事項 特にない 街 5.5 m県 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	360m
近隣地域 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m、 奥行 約 16.0 ④地域的特性 特記 事項 特にない 街 5.5 m県 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	0 m ②標準的使用 戸建住宅地
事項 路 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	0 m、 規模 320 m²程度、 形状 不整形
事項 路 ⑤地域要因の 当該地域は県道沿いに古くからの農家住宅が散在する地	県道
	360m
	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
将来予測 のまま推移していくと予測する。市場性が乏しい地域で (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地	(4)対象基準地の 形状 0.0
の適用 収益還元法 収益価格	<u> </u>
原価法 積算価格	円/m [*]
開発法開発法による価格	円/㎡
(6) 市場の特性 同一需給圏は、概ね南あわじ市を中心として、隣接する性を有する居住者が大半で、圏外からの参入は少ない。	る洲本市に及ぶ住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏で地縁。若年者の島外転出、少子高齢化、島内経済不況等により、住宅需要また取引事情を有するものも多く見受けられるため、需給の中心とな
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 当該地域は、アパート等の収益物件はほぼ皆無であり、 収益還元法の適用は断念した。よって本件では、指定基 頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のと	、自己使用目的での取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、 基準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信 とおり決定した。
(0)	⑤個別的 ⑥対象基準地の規準価格の規準価格の規準価格(円/㎡) ⑦内訳 補環境 地 街路域要 交通 要 反通 要 反通 環境
_	正 画地 行政 [] 行政 その他
円/㎡ 100 [] [] (9) ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要	100 その他 ⑤個別的 ⑥対象基準地
指か 定ら 基の 準検 地 討 前年指定基準地の価格 [95.7] 100 100 [要因の 比較 の比準価格 (円/m) (フ 内 化 化 報 報 報 報 報 報 の 記 報 報 の 記 報 報 の の 記 報 る の の る 記 る の る の る の る の る る る る の る の
学 快 地 討 前年指定基準地の価格 [95.7] 100 [100] 101.7]	[100] 10800 行政 0.0 その他 0.0
(10) □ 継続 □ 新規 □ [一般的要因]	100 10,000 その他 0.0
対 年 ら] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続している。新型コロナによる影響はあまりみられないが、地価は下落傾向が継続して
一 標準地番号 - B <t< th=""><th>] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続している。新型コロ</th></t<>] 地場産業不振、人口減少、高齢化進行が継続している。新型コロ

②変動率 年間 -4.3% 半年間

%

		基準地番		提出:	先	所属:	分科会名	i	者名	阪神?	アプレ	イザル	レサービ		めわし) (県)	_	- 3	モ地−Ⅰ	
	南	あわじ (県)		-3	兵庫	県	兵庫第	4分科:	会 B	氏名	不動	産鑑気	定士	長谷	一 _成	Ì.				印
鑑定	2評価	額					3, 32	20, 000	円	1 ㎡当	たりの)価格						11	, 000	円/m [*]
1	基本的	的事項																		
(1)	価格問	寺点	2	令和 3年	7月 1日	∃ (4)鑑定評	価日		令	和 3年	手 7月	3日	L XX	令和 (各線価)				1.1	円∕㎡ ໝ
(2)	実地記	周査日	令	和 3年	6月 15日	(5	。 () 価格σ	種類		正常	西格			価		種別	-		1.1	П
(3)	継定証	 平価の条件	重 栅人	-1.TO	鑑定評価	i									ІНТ	1277				
		<u>- 温のボロ</u> 評価額の決定			<u>ш</u> ,сп, ш	•														
(1)	①所	在及び地番s	位びに		で市阿万均	塩屋町′	字中西 7	7 3 8番	1					②地積 (m)	i (302)	9法	令上の規	制等
基準地	_			ก±เ⊞ <i>ก</i>	IB:D /	© ELIT	Λ ± ₩ ′	D #II #I #I	. ⊕±±=	左,呆 04	少 井::	- G	7\/H-&∆		· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	:+c=n เ	- 0		(都)	
地	3形	·1A	4) 叛地(の利用の		状況	の土地の	クイリHの	の技し	山 担	の状況	処	D供給 D理施 B状況	⑧主要 接近	の状況		20)		(70, 200)
			住宅			農家・	漁家住宅	名を主	東3. 5	ōm市道	į.		〈道	らん・	らんバ	ス中西	i	(その)他)	
		1:3	RC2			とする 落地域	古くから	うの集					水	90m	J					
(2)	(1)範	i#I	東:	30 m, Z	E 30	m、南	ā 1	0 m、 il	<u> </u>	30 m	②相	標準的·	使田	戸建住写	之 州					
		:四 準的画地の 		1		0.0 m		う…、ai 行 約). 0 n		規模	IX/II	, . – , –	m²程度	E :	 形状 ほ	おぼを	方形	
近隣地域	O	域的特性	特記	特にな			., ,		3. 5 n			交通	らん	・らんノ		-	去令		(70, 20)	00)
域	事項							路				施設	東 90m				見制			
	⑤地域要因の 将来予測 地域要因に特 劣るとともに				の変動は 害リスク	は見られ 'を有す	いず、沿 つること	岸部に込 から、引	丘い既成 日き続き	文集落5 地価/	地域と は下落	して)	当面は で推移	現状を約 するもℓ	推持する ひと予測	るもの 則する。	と見込る	まれる	。街路	条件が
(3) 揖	是有効	使用の判定	戸建住宅											準地の	ない					
		価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			11, 0	000 F	∃∕mื	11	固別的	安囚						
"	り適用	l	収益還	元法	収益	価格			/	F	∃∕mื									
			原価法		積算	価格			/	Р	∃∕m [*]									
			開発法		開発	法によ	る価格		/	F	∃∕m [*]									
(6) 큐	市場の	特性	者が中心 住宅需要	いで、圏 要は依然	に南あわ 域外から とし も多いこ	の転入 含みて	、者は殆 ごある。	ど見られ このよう	ιない。 うな状汚	地場点 によ	産業の り、取	停滞 ^々 引件数	や少子 数自体:	高齢化等 が少なく	いいかく いっぱい いっぱい いっぱい しゅうしょう しょう しょう かいしょ しゅう かいしょ しゅう しょう しょく	~、災:	害リスク	ケ縣念	この影響	により、
E	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域のたは、居住	こめ標準 Fの快適	成集落地 的な賃料 性及び利 格を採用	∤水準の 便性を)把握が ・重視し	困難では た自己原	あること 民住目的	から、 かの取り	、収益 引が大	還元活	去の適 占めて	用は断念 いるため	ました。 り、市場	近隣: 景の特:	地域及で 性を反映	ドその)周辺に	おいて
(8)		①		標準地		,	3標準		地域要	1		1	象基準	t#h		街路	0.0	地	街路	+7.0
公示価格を	見価	標準地番号			僧	多正	補正		因の比		因の	の	規準価	니시	標準化補	交通	0.0	域要	交通	0.0
価格			南あわ	じ -	4				較	比	較	1	(円/n	㎡) 訳	補正	環境	0.0		環境	
を t		公示価格	18, 200	円/mi		97. 9 100	[100	-	100 162. 6		00]		11,	000		画地 行政	0.0)	行政 その他	0.0
(9)		@ #: :						- -	•			@+I				その他	0.0		/+- □Þ	
指が	۱ر	① 指定基準	地番号			寺点 多正	③標準補正	_	地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 比準価		標準化補	街路 交通		地域要因	街路 交通	
指定基準地)			-	12		11132		 較	比			(円/n		祖補	環境		安因	環境	
準制地	矣 寸	前年指定基	# #	亚+ ⁄⁄	г	1	100		100	г	1				Œ	画地			行政	
		削十拍处名	5年地の1	шna 円╱mi	, L_	100	[<u>_</u>	100] -	00				4	行政 その他			その他	
		①-1対象基準	集地の検	 討				[-	般的要因	因]	当市で	は従乳	来から	少子高的			地場産業	 単の衰	を退等に	より実
(10)		■継続	新規		<u>-</u>	2	3			É		が常り		、新型コ						
対象を	手ら	前年標準価額 1-2基準地力			500 円/1 = 煙 淮 地 筆		価	変	deren m³				-1 M++ CH	の赤毛・	+ 日 > '	a -112 ·	(((中 11 -	, , +	、ナーフ	까/ 뉴니 슈큐
対象基準地の前	集 検 動 各	□-Z基準地/ 点)である ^は □代表標準	易合の検	点(1℃ā 討 □標準地	ē標準地等 B	₹C囘¯	-地 格形成要因	動[地	域要因]	l	地域要 こ近い る。	既成り	ま存段を表落地は	の変動に 域である	ょ兄られ るため、	依然	火書リン として知	ヘクを 也価は	下落傾	何戸部 向であ
の気	手)\	標準地番号			п	- □ / m²	数因の	[個]	別的要因	因] {	固別的	要因~	こ変動	はない。						

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

							用あわじ (県)	- 4	宅地□
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動	助産鑑定			
南あわじ(県)	- 4	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士	山下 裕			印

鑑定評価額2,820,000 円1 m³当たりの価格15,000 円/m³

_	基本		-	-3
7	4 T	H\	墨	I.E

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 安地調本口	△和 2年 6日 20日	(5) 無故の話點	工党体技	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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														
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		南あわじī		字小磯	£1433₹	番 1					②地積 (㎡)	(188	⑨法 °	令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現)周辺 <i>0</i> 代況)土地の利	用の(6)接面道	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	(都) (70, 200) (他)	
		1:1.2	住宅 W2			5集する	戸建住宅等 5漁村住宅	//-	西6m県道	Á		水道下水	らん・! 近接	うんバス	小磯			
(2)	①範	i H	東 2	20 m、西	20 1	n、南	40 m	、北	20	m ②標	準的	使用	戸建住宅	三地				
近隣	3標	準的画地の 刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	12	.0 m	、 奥行	約	16. 0	m,	規模		190	m²程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	! 域的特性	特記	特にない	`		街	6 n	n県道		交通	らん 近接	・らんバ	バス小磯は	法令	(都) (70, 2	00)
			事項				路	1			施設				規制			
		!域要因の 来予測		密集する漁 下落傾向に		地域で、	、特段の変	動要因	はなく	、今後に	おい	ても現	状どおり	推移する	るものと	予測する	。地価/	は依然
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅									対象基 個別的		ない				
	監定評 D適用	価の手法	取引事件	例比較法	比準	西格			15, 000	円/m²		四刀リロン	女囚					
		•	収益還	元法	収益	西格			/	円/m²								
			原価法		積算					円/m ^²								
			開発法			法によ				円/m ^²								
(6) ਜ	市場の)特性	転入はに	まとんどな 氐調に推移	い。漁	き付近(における住 の沿岸部に 引量が少な	開けた	ニ集落で	、漁業の	従事	者の高	齢化及び	『後継者》	下足等に	より住宅	需要にゐ	としく、
目	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	できなカ	いった。自 別より試算	己使用	目的の]	でアパート 取引が中心 を採用し、	べあり	・、取引	価格の水	準を	指標と	して価格	ト決定され	れること	が一般的	「である。	この
(8) 公示価格	見価格とした	① □代表標標準地番号	準地 南あわ	■ 標準地 じ -4	②時 修	点 正	③標準化 補正	④地 因 較	の比	個別的 要因の 比較		対象基準 D規準価 (円/r	格内	準 化補工		0.0 0.0 0.0 要 因	街路 交通 環境	+1. 0 0. 0 +18. 0
				円/㎡		7. 9 00	[100 [100]		00 9. 2]	100]		14,		í	画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地					②時 修	点 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	或要 5 D比	個別的 要因の 比較	⑥\$ σ	対象基準)比準価 (円/r	格内	準化補工	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-6. 0 0. 0 -22. 0
地言	र्ने	前年指定基	基準地の(11,500	価格 円/㎡		5. 7 00	[100]		00 [100]		15,	000	í	画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象 禁	手のな	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□新規 恪	15, 60	0 円/m		③ 価 変 ·地 格 動		的要因] 要因]	ナによ いる。	る影	響はあ	まりみら	れないた	が、地価	続してい は下落傾 への移転	向が継続	売して
対象基準地の前	基 検	点)である場合 一代表標準標準地番号 公示価格	易合の検 ≝地 □			_ _ ∕m³	要田	[地域團 [個別的	的要因]	れ、沿	岸部	におけ		- ライ・では 寄要は低逆			mu ≪w.t	
		②変動率	年間 -	-3.8 % 4	∸年間		%											

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

^{行相 0+} 1, 1 南あわじ (県) - 5 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	月	「属分科	会名	業者	5名	株式会	会社	山本絲	総合鑑:	定						
	南石	あわじ (県)		- 5	兵區	車県	兵	庫第4分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	山才	昌	生					印
. — .	2評価							2, 700, 0	00 P	9 1	㎡当 <i>†</i>	こりの	価格	3						27, 3	00 F]∕m [*]
1	基本的	内事項													(6)							D (2
(1)	価格問	持点		令和 3年	- 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価日	3		令 ?	和 3年	F 7,5	1 5日	(6)路		う和 3年 線価又は			22, (000 P 倍	∄∕m [*]
(2)	実地訓	間査日	4	令和 3年	6月 2	2日	(5) 価	格の種類	Į]	正常個	格			線価		倍率種別]				•
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
	_	平価額の決定																				
(1) 基		在及び地番1 住居表示」等		南あわし	じ市福島	良字八月	叉甲 5	12番	106	3					②地 (㎡)		(9) (9	9)法令」	この規	制等
準地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の利用	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況			で通施記 D状況	ひとの	(都) , 200)	
		1:1.2	住宅 W2)中に空は いる住宅は		北西4m	市道			水道下水	淡路 ³ 200m	を通	南淡庁舎	前		(C V) [E		
(2)	①範	囲	東:	30 m、₫	5 1	10 m,	南	10 m	、北	2	20 m	②標	準的	的使用	戸建住	宅:	地					
近隣	3標	準的画地の刑	彡 状等	間口:		9.0	m,	奥行			0 m	. #	規模		10	0 r	m²程度、	形状	長	方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:V)			街	4	m市道			交通	淡路 西方		i淡F	宁舎前南	法令		(都)(70, 200))
			事項					路					施設	200m				規制				
		域要因の 来予測	一般住宅 価は下落	- 它の中に 客傾向が	空地等 継続す	も見ら るもの	れる と予	日来の住 則する。	宅地	域。今往	後も現	状の	まま	推移す	ると子	測~	する。津	波リス	クが	大きい	地域で	ご、地
(3) 揖	是有効	使用の判定	戸建住宅	芒地									(4)	対象基	準地の)	ない					
		価の手法	取引事件	例比較法	比比	準価格	í			27, 30	0 円	∕ m³		個別的	要因							
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	í			/	円	∕ mื										
			原価法		積	算価格	ř			/	円	∕ m [*]										
			開発法			発法に				/		∕ m [*]										
(6) ਜ	市場の		同一需約 とんどで、か れない。	^{給圏は、} である。 いつ弱含	南あわ 対象基 みであ	じ市を 準地は る。需	中心の元々は要の「	とする淡 塩田を埋 中心とな	路島立る価	南部の代表に	住宅地 地の住 取引が	地域で E宅地 ぶほと	あで、ど	。需要 津波リ 注に把	者の中 スクが 握し難	心に懸念	は地縁性念される。また、	を有す ため、 新築建	る者 需要 売住	等圏内 は縁故 宅もほ	居住者 関係等 とんと	がほ 学限定 ご見ら
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域 経営上台 を指標に の標準地	域では、 合理的な こ価格が 也と規準	収益物 建物の 決定 に 価	件としが 想定るこの とがこの	ては、 	. 賃貸ア であるた 一般的と 結果とも	パめ、 考 数 物	ト等の 収益価 られる をえて	賃貸事 格は討 ため、 おり、	写例が は算し と り り り り り り り り り り り り り り り り り り	散な価な 価なも	される 。本件 をもり のと判	程度で は鑑定 断する	あり 用 評	り、また。 目的での 価額を決っ	、標準 取引が 定した	的な 主で 。	画地規 、取引 お、こ	模から 価格の の価額	う賃貸 の水準 質は他
(8) 公示価:	見価を	① □代表標標準地番号	準地 南あわ	■ 標準は じ -		時 点修 正	_	標準化補正	[E	地域要 因の比 蛟	⑤個別 要团 比輔	因の	⑥文 <i>σ</i>	対象基準)規準価 (円/r	格	7) 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.	標準 後	通	0. 0 0. 0 0. 0	域 要	街路 交通 環境	+3. 0 0. 0 +36. 0
) (1)	公示価格	38, 300	円/㎡	. -	99. 9 100		100 100]	_	100 40. 1	[10	0]		27,	300		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 の他	0.0
(9) 指定基準	, , ,)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地要 の比 で	⑤個別 要团 比輔	因の		対象基準)比準価 (円/r	格	7) 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月	標準化補交環面	通 境		域 要 因	街路 交通 環境	
地言	र्ने	前年指定基		円/mi	[_	100	_] [100	[100	[10						ー 画 行 その	政 他		そ	行政の他	
(10) 名材を作れるが	丰票集画各等いらの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準の 点)で表標準 標準地番号 公示価格	新規 各 が共通地 場合の検 地	28, 4 点(代表				③ 価格形成要因	[地均	战的要因 成要因] 引的要因	をは	る弱 海移	考。 ラる	.るが、	それ以 伴う津 える。	は上に	要も、新に人口の対象を表現である。	高齢化	•減	少等で	土地の)需要
	ŀ			-3 9 %	坐 年 問		%															

別言	己様式	第6			鑑力	三計化	古書	(f	介札	3 :	牛‡	也個	問	食)		南あ	カじ (7月 8日 - 6 - 5	- 提出 宅地−1
		基準地番	号		提	出先	所属	属分科	会名	業者	名	阪神ブ	アプレ	イザ	ルサービ						
	南	あわじ (県)		- 6	兵	車県	兵庫第	第45	}科会	氏名	名	不動	産鑑に	定士	長谷	川一成					印
鑑知	它評価	i額					6,	360, 0	000 F	円 1 r	m³当 <i>†</i>	こりの	価格						2	7, 400 F	Ŋ∕m³
1	基本	的事項	I	·						Ĭ											
(1)	価格	寺点		令和 3年	三7月 :	1日 (4) 鑑定	評価	Ħ		令	和 3年	三 7月	3日	裕	[令和 3年					円/m [*]
(2)	実地記	調査日	ŕ	令和 3年	6月 15	5日(5) 価格	の種類	類	ī	E常価	格			線置	各線価又に 倍率種				1.2 f	音
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定												1							
(1)		f在及び地番s 在居表示」		南あわし	じ市北の	可万筒井	字前ノ	原1	7 1 2	2番4外					②地積 (m ²)	t (232		9法	令上の規	制等
基準地	3形			 の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利	用の	⑥接面	 道路(の状況	処)供給 业理施 设状況	⑧主要	∖ な交通施 の状況	設との		(その	(都) (70, 200))
		1:3.5	住宅 W1			か、小	莫農家住 >売店舗 と対集落	制も点	在	南東6m	市道			×道 ×水	らん・ 近接	らんバス	新田中		(/ IE)	
(2)	①範	通	東	70 m, E	西 :	30 m、F	有]	100 m	、北	120) m	2標	準的 [·]	使用	戸建住?	宅地					
近隣	3標	準的画地の 形	形状等	間口:		9.0 n	n, J	奥行			0 m	、 夫	見模			㎡程度、		犬 ほ	ぼ長	方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	271			街	6 i	m市道		:	交通	らん北西	・らん/ 近接	バス新田中	法令		(都	5) (70, 20	0)
			事項					路	;			1	施設				規制	I			
		 域要因の 来予測	地域要	- 因に特段 まれ、引	の変動	は見られ	れず、E	農家自	E宅の 関で推	ほか、/	小売店	舗等・予測	も点れ	生する	農村集落	喜地域とし	て当面	面は現	状を	維持する	るもの
(3)		使用の判定	戸建住		101960	<u> Марта</u>		т 223 ну	, C1E		J+> C	. 1 1/1			準地の	ない					
		価の手法		例比較法	E H	,準価格				27, 400) Ш	/m²		固別的							
	の適用		収益還			,一圖11 !益価格				/		∕ m [†]									
			原価法			算価格						/ m ^t									
			開発法		開	発法に。	よる価格	格			円	∕ m [†]									
(6)	市場の)特性	有する	者が中心	で、圏 含みで	域外から ある。こ	らの転 <i>り</i> このよ	入者に うなり	は殆ど け況に	`見られた より、耳	ない。 反引件	地場 学数自	産業等体が生	等の停 少なく	滞や少う 、取引対	主な需要者 子高齢化等 見模も一気	い 影響	緊によ	:り、	住宅需要	要は依
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	貸家需は、居	要を想定 住の快適	するこ 性及び	とが困難 利便性を	雑な地! を重視	域に所 した自	f在す i 己居	ることだ 住目的 <i>の</i>	いら、 り取引	収益 が大	還元活	去の適 占めて	用は断急	台ど見られ 念した。 む、市場の とおり決定	∫隣地域)特性を	或及び	ドその)周辺に:	おいて
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表榜標準地番号	準地 南あわ	□標準は いじ -	6 6)時 点 修 正	3標		[地域要(因の比 蛟	多個別 要因 比輔	因の	0	象基準 規準値 (円/I	格内	準化補 班	野路 医通 環境 国地	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境 行政	-2. 0 0. 0 +12. 0 0. 0
を:	t <u>-</u>	公示価格	30,000	円/m		99.8	·	00]	[1	100 09.8]	10			27,	300	-	 	0.0		その他	0.0
(9) 指定基準地	からの途	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	3標			の比	多個別 要因 比輔	因の	の	象基準 比準値 (円/i	格内	準化補型	また である はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた		地域要因	街路 交通 環境	
地	F)	前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [100	[00	[100	[10	0				ļ .	ョ地 テ政 D他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準 ■継続 前年標準価 ①-2基準地 点)であるが □代表標準	■新規格 格 が共通地 場合の検 基地	見 27, 2点(代表		也等と同 -	一地	③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	战的要因] 战要因]	まれ、地もあ	字不れ 地域点る。 要在。	が常f 。 因に する f	態化し 寺段の 農村集	、新型: 変動は見	- ・ ・	こる実愿 農家信	媒的な 主宅の	:影響)ほか	學は小さい い、小売り	かと思
י נים	•	公示価村	各			円/mឺ	•	の	니티기	1415亿円。	, III	CHLCCE	火口(一久到	11 0. 4 1. 0						

-1.4% 半年間

%

年間

②変動率

②変動率

年間

-1.1% 半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

南あわじ(県) - 7 字地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定		用めわし(糸)	•	七地(
南あわじ(県)	- 7	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士	清水	信博		印
A				2.4.	=				

27,600 円/m^{*} 17,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 |鑑定評価額 基本的事項 円/m² 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 3年 7月 2日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 28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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 南あわじ市市市字屋敷61番1 ②地積 638 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) (都) ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑥接面道路の状況 地 (70, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西6m県道 住宅 W 1 農家に一般住宅、農地等の介在する地域 不整形 水道 らん・らんバス市戎神社 前 1:2 下水 90m ②標準的使用 ①範囲 東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 18.0 m. 奥行 35.0 m. 規模 630 **㎡**程度. 形状 不整形 地 特にない 6 m県道 (都) (70,200) らん・らんバス市戎神 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 社前北方 90 m事項 路 施設 規制 _ ⑤地域要因の 将来予測 農家に一般住宅、農地等が介在する地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、人口減少及び高齢化等から今後地価は下落傾向で推移するものと予測される。 (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 取引事例比較法 比準価格 27,600 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看复価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏は、南あわじ市一帯における住宅地の存する圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち南あわじ市居住者がほとんどを占める。農家に一般住宅、農地等が介在する地域であり、地域的にも新規供給は少ない。住宅建設は底堅い動きであるが、島内の人口減少及び高齢化が進行しており、需要が限定的な地域であるため、地価は弱含みで推移している。規模等により取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 (6)市場の特性 -----(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 農家住宅及び一般住宅並びに農地等が見られる住宅地域で、戸建住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。当該地域 は、周辺に賃貸住宅が少なく、貸家需要が想定できない地域であるため、収益価格は試算しなかった。環境等を重視した取 引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、採用した事例に係る各種補修正率の判断の適否等を勘案の上、 評価額の決定の 周辺標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 2)時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 街路 待路 0.0抽 +2.0(7) 公 規 価 格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 0.0 力訳 化補 環境 環境 - 7 較 比較 (円/m²) 0.0 -5.0 南あわじ 因 格をた ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 公示価格 100 1 100 100 100 その他 0.0 行政 0.027,600 26,700 円/㎡ 100 [96.9] 100 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 ② 時点 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內 要因 訳 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^d 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 -般的要因] 新型コロナの影響は少ないが、 人口減少率や高齢化率は高く 内の景気回復は見られず地場産業の低迷等により需要は弱い状態 継続 __新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 27,900 円/m² 変動状況 価格形成 Ď ①-2基準地が共涌地点 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 農家に一般住宅、農地等が介在する地域であり、新規供給も少な 点) である場合の検討 い。実需等を反映して、地価は下落傾向で推移している。 代表標準地 標準地 漢 因 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m² 公示価格

		基準地番	号		提出	出先	所	f属分和	4会名	業	者名	どう	せ鑑賞	定所								
	南	あわじ(県)	Ę	5 - 1	兵	車県	兵	車第4	分科会	Е	氏名	不動	加産鑑	定士	堂液	頼	さゆり					印
鑑品	と評価	額					ı	7, 000,	000 F	9 -	1 ㎡当:	たりの	の価格	\$						43, 200	円/	⁄ m [†]
1	基本总	的事項																				
(1)	価格問	寺点	4	令和 3年	三7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 3	年 7月	1日	(6) 路	_	令和 3年					∕ m [*]
(2)	実地詞	周査日	令	介和 3年	6月 15	5日	(5) 価	格の種	類		正常信	西格			線価	路	線価又は 倍率種!			1.	1 倍	
(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																				
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		南あわし	じ市広目	田広田	字清水	2 4 2	番6						②地 (㎡		(162) 9	法令上	の規制	等
华地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周 状況		:地の雨	川用の	⑥接ቪ	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施 の状況	設との		(者 (70, その他)		
		1:2	店舗兼RC2	住宅				公共がる地域		北東	5.5m県	道		水道下水	淡路2 230m	交通	5広田			て (7月底)		
(2)	①範	i.囲	東	60 m、 E	5 ;	30 m,	南	30 r	n、北		30 m	2	票準的	り使用	店舗伊	并用	住宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	9.0	m,	奥行	約	18	8.0 m	١,	規模		16	52	㎡程度、	形状	: 長フ	方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	(1)			作	5 訂	. 5 n	n県道		交通	淡路 230m	交通点	田	南東	法令	! ! !	(都) (7	0, 200))
			事項					B	各				施設	1				規制	1 1 1 1 1			
		 域要因の 来予測	当該地域	<u>-</u> 或は、小 していく	売店舗	i、公共	施設等	穿が混る	在する	地域で	で、特に	こ大き	な変	動要因	がない	こ	とから、	今後も	当面	の間は雰	状のる	ま
(3) 量		使用の判定	店舗併月			1.161.3	~ം ~						(4)	対象基	準地σ)	ない					
		価の手法		例比較法		,準価格	ζ.			43, 6	500 F		_	個別的	. –							
	が適用		収益還			, 一個 11 ! 益価格	-				200 F.		_									
			原価法	,,,,,		算価格						.∕ m²]∕ m²	-									
			開発法			発法に		西格				-]∕m [*]	_									
(6) ī	市場の	特性	島内経済	^{斉は、全} 背後人	国規模 口の減	の法人 少の景	、の拠点 〈響をう	点移転 受け、	等によ 近隣型	り活性 商業地	比化して 也需要に	ている は依然	るエリ 然弱い	アもあ 。取引	るが、	南土	縁性を挟 あわじ† 地の規模 い状況て	īまでは 等はま	まだ	大きた暑	響がる	74
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域 格の決策 格を関連	官に当た	っては	、収益	性より	りも市	場性が	重視さ	賃貸でれる。	お場のと	の成熟 : 思料	の程度	は低く よって	本	自己使用件では、	目的で 比準価	の取 i格を	引が中心 重視し、	で、作収益化	価価
(8) 公示価格を	見価格と	① □代表標標準地番号	準地	標準 [±] -	也 ②	時 点 修 正	_	標準化 補正	E	地域要 因の比 竣		因の	⑥対 <i>0</i>	対象基準 D規準値 (円/r	E地 面格 ni)	九	準 対 環	i路 通 環境		域 要 因 環	路通境	
	7.1	公示価格		円/m	Î [100	_] [100] [-	100	[00					122	可地		17 その	他	
(9) 指定基準地	ار ان ان	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		標準化 補正	_	域要 の比 で	⑤個 要 比	因の	⑥\$ Ø	対象基準 D比準値 (円/r	格 [⑦ 内 訳	準 核 環	部 E通 環境		域 要 因 環	路 通 境	
华 1	対	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	ĺ.	100	_] [100] [100	[00						可地		その その	政 他	
(10) 分替を担めて (10) 分替を (10) 分析を	丰票集面各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)で表標準 標準地系番号 公示動物	■新規格 が共通地 場合の検 重地 [44, 点(代才 討 一標準地	Ь	也等と「 - 円/r	- n ¹	③ 価格形成要因の	E 加 [地域 t	战的要区 战要因〕 引的要区	村	少、高格別な	高齢化 よ地域 新業地	により	、不動変動に 変動に 減退傾	かを	の影響は 市場はや いが、地 。	や停滞	気味。			
l		②変動率	年間	-2. 9 %	半年間	3)	%															

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

南あわじ(県) 5-2 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社	山本統	総合鑑	定						
	南	あわじ (県)	Ę	5-2	兵區	車県	兵庫	軍第4分	}科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	山:	本昌]生					印
鑑定	E評価	額					13	3, 600, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	の価格	各						41, 500	円	∕m [*]
1	基本的	的事項																				1
(1)	価格問	寺点	-	令和 3年	7月 1	. 目	(4)鑑:	定評価	B		令	和 3	年 7.	月 5日	(6) 路線 価	-	令和 3年 線価又は			34, 000	倍	
(2)	実地記	周査日	-	令和 3年	6月 2	2日	(5) 価	格の種類	領		正常	西格			価		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基準地	O	在及び地番1 住居表示」等		南あわし	が市福島	學字八月	叉甲 5	12番	193	3					②地 (m		(27)	9法令上の		制等
华地	3形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施記 の状況	设とσ		(都 (70, 2 (その他)		
		1:3.5	診療所 S 2	・住宅				、事務る商業		南東71	m市道			水道 下水	らん 局前 120m		らんバス南	〕淡郵		(C *> E)		
(2)	① 範	进	東(60 m、置	5 4	10 m,	南	40 m	、北	3	35 m	2 ‡	標準的	的使用	低層	占舗	住宅併用	地				
近隣	3標	準的画地の飛	/	間口:	約	12.0	m,	奥行	約	25.	. 0 n	n,	規模		3	00	m²程度、	形	状 長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	7	m市道	Ī		交通		・らん前南		ス南淡郵	法令	È	(都)(70,	200)
			事項					路	i				施設	120m				規制	il			
		!域要因の !来予測	中低層の で、店舗	の店舗兼	住宅・対する	事務所 需要か	「等がえ ほとん	きち並る しどなく	商業、地	地域。 価は下	当面/ 落傾	は現り 句で推	犬を維 生移す	É持する つると予	と予測する	則す る。	うる。背後	人口	の減少	と高齢化	率の	上昇
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層店舗	補住宅併	用地								(4)	対象基	準地(D	ない					
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u> </u>			42, 50	00 F		:	個別的	要因							
0	の適用	}	収益還	 元法	収	益価格	<u> </u>			34, 80			_									
			原価法		積	算価格	<u> </u>				F		ì									
			開発法		開	発法に	よる値	略		/	Р	∃⁄ m [*]	È									
(6) ਜ	市場の		事業主力	が中心で スク等が	ある。 敬遠さ	周辺地 れ、当	型域の 記 該地域	f後人口 成の土地	1の減 也需要	少や高 は弱含	齢化剤	率の上 惟移し	:昇に 、てレ	ニ加え、 ヽる。取	南海 :引が月	トラ	フの地殻	変動:	を起源	「する事業」 【とする地 【特殊な事	震に	よる
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 の検討に における た収益値	各は地域 こよる査 る価格動 西格を参	的類似 定賃料 向をよ 酌し、	性又は に基づ り き ら に	t用途的 がく収益 はする修 に類似す	り類似性 佐性を 傾向に あっる標準	というした。 というと	る事例 た価格 よの規準	に基。 であ、 を踏	づき、 る。 と た ま え、	市場 丘隣地 は市場 上記	易を反映 地域は自 島の実態 己のとお	した第 月日自 を と り 鑑り	実証が 大評	的な価格 中心の商 た比準価 価額を決	で業格定し	る。収 域であ 重視し た。	な益価格は いり、需要 、収益性	賃貸 者 を 反	事例 市場
(8) 対対価格を	現 価 隼 格	① □代表標標準地番号	準地 南あわ	■ 標準 は じ 5-		時 点修 正	-	票準化	[地域要 因の比 竣		別的 因の 較		対象基準の規準値 (円/	ib地 ib格 m [*])	⑦内訳	標準化補正	通境	0. 0 0. 0 0. 0	域 交 環	通 境	-1. 0 -1. 0 -9. 0
を #	7.11	公示価格	38, 000	円/mi	_ _	97. 5 100	- -	100 100]	_	100 89. 2]	I -	00]		41,	500		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行 その		0. 0
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号		2	時 点修 正		票準化	_	地域要 の比 で で	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/)	格	⑦ 内 訳	標準化補	路 通		地域要因 環	通 境	
準地言) 対	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	[_	100	_] [100	[100	[1	00					正 画 行 その	政		行 その		
(10)	# ?	①-1対象基準 継続 前年標準価格	新規		700 円 ⁄	∕m³		3		设的要因	č		き考え)影響は少 (少等で土		
対象基準地の	手票集画各等か	①-2基準地 点)である場 ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因 変動状況	[地域	【要因]	<u>4</u>	金融機 ロナ <i>の</i>	幾関 <i>の</i> 3影響)撤退、 響で、福	公共加良港區	包設 可辺	:の閉鎖等 !の観光客	衰退(も減/	傾向の 少して	商業地域	,新	型コ
前力	֧֓֞֝֟֝ ֚ ֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֖֓֓֞	標準地番号 公示価格 ②変動率		-5. 0 %	半年間	- 円/r 引	- n [*] %	因の	[個別	 的要 因	3] {	固別的	り要因	に変動	はない	,,						

		基準地番	号		提出	提出先		所属分科会名			者名	梶川	不動產	下動産鑑定士事務所							
	南	あわじ (県)	5	5-3	兵原	車県	兵庫	軍第4分	}科会	氏	名	不動	産鑑	定士	梶川	智保				印	
鑑定	評価	額					12	12,600,000 円 1㎡当たりの価格						·					35, 700	円/m ^²	
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	2	令和 3年	三 7月 1	l 目	(4)鑑5	定評価日	=		令和 3年 7月 1日					[令和 3年 路線価又に			円/㎡ 1.1 倍		
		周査日	令	和 3年	6月 14	4日	(5)価格の種類				正常価格					倍率種	別				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
		平価額の決定													0.1.5	. 1					
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		南あわり	じ市志知	印鈩字。	ムカヘ	1 2 0	番1						②地積 (㎡)	(352) 9	規制等		
基準地	③形	状	4敷地(の利用の	利用の現況 気制 状況			地の利	⑥接面	受ける では できます できます できます できます かいま					更な交通施 fの状況	設との		(都) (70, 200) (その他)			
		1:1.5	店舗 S 1		務所	沿いに 等が点 業地域	在する路		東11m	東11m県道、三方路			水道 下水	らん・らんバスマル 前 350m			,	(80, 20	0)		
(2)	①範	 i.囲	東(60 m, [西 3	30 m,	南	0 m	、北	15	50 m	2 t	票準的	使用	店舗併	用住宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	17. 5	m,	奥行	約	20.	. 0 r	n.	規模		350	㎡程度、	形划	t 1513			
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	5 V /°			街	i 1	1 m県	:道		交通		・らん <i>/</i> 南西方	バスマルナ	法令	1 1 1 1 1	(都) (70,	200)	
			事項					路	i				施設	350m			規制	 			
		域要因の 来予測	店舗、事なお、人	▶ 事務所等 \口減少	の点在	する路 により	線商業 需要か	き地域で ご乏しく	があり、地	、地域	要因ける	に特別地価に	リの変 は下落	動もな基調で	く、今行 推移し	後も現状¢ ている。	つ通り推	能移する	さものと う	が測する。	
(3) 揖	是有效	使用の判定								(4)	対象基	準地の	三方路				+2.0				
		価の手法	取引事件	列比較法	生 比	準価格	i			36, 90	00 P	9∕m²		個別的	要因						
0	の適用		収益還元法 収益価				i			22, 40	00 P	¶∕m [*]									
			原価法	算価格	i			/	Р	¶∕m [*]											
			開発法			発法に	よる個	格		/	/ 円/m ^²										
(6) ਜੋ	市場の	特性	画地のも	関植や立	一批に上	っては	- 広垣	マエ ギル	こり すべ	想定さ	れる	. 市往	计批問	を結ぶ	主要な	_ を有する「 路線沿いん 価は下落基 見出し難ん	″仳層♂) 店舗々	9事業所	併用住	
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域 支配的な 判断され	成を含む な市場環 いる。よ	一帯は 境にあって、	、県道 り、収 本件に	沿いに 益採算 おいて	低層のは、信)店舗 明待で 言頼性	や 事業 き る	所が 料水 複数	建ち並ぶた 準が望めた の取引事何 踏まえて、		道型の いこと を基礎	商業地がら、い 資料と	或であるだ 収益価格に して算定さ	ド、自用 はやや個 された比	引の事業 低位に記 と準価権		取引が	
(8) 対対 (見価	① □代表標標準地番号	準地 南あわ	■ 標準: じ 5-		時 点修 正	持点 ③標		-	地域要 因の比 較	_			対象基準 対規準値 (円/1	格 内) 準 化 補 ・	お ほ 通 環境	0.0 0.0 5 0.0	也 街路 或 交通 要 環境	6 0.0 1 +18.0	
伶 (を <i>†</i>		公示価格	41,000	円/m	. -	98. 8 100	- -	100 100]	[]	100 115.6]		2.0] 00		35,	700	í	回地 テ政 D他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他		
(9) 指定基準地),	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		票準化		也域要 図の比 交	要	別的 因の 較		対象基準)比準値 (円/r	格内)│準 ││化	野路 を通 環境	± ± ± 5	也 街路 或 交通 要 環境	<u> </u>	
準 村 吉	美 寸	前年指定基	基準地の何	西格 円/m	์ [100] [100			[1	00				í	補 正 動地 行政 その他		- 行政 その他		
(10) 対 st	手らの	①-1対象基準継続 前年標準価準	□新規 格	36,	000円/			③ 価 変		设的要因		迷によ ている	り実 。	需が乏	しく、「	微であるも 有あわじ	うの地価	5は底を	と探る状態	気が続い	
対象基準地の前	検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の検			也等と同 -	可一地	形成要因		或要因] ************************************	Ī	商業地	地域で	あり、	地域要	県道沿いに 因に大きた				る路線	
削え	יי	公示価格		-0. 8 %	半年間	円/n 引	า๋ %	o o	L1回方	削的要因	, [1	直万川的	少安囚	に変期	はない。						

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

	南す	あわじ (県)	5-4			兵庫県 兵庫県第4分			分科:	科会 氏名 不動産			産鑑定	定士	清水	信博		E			
鑑5	と評価	額					5,	250, 0	00 F	円 1	㎡当たりの価格								51,500 円/		
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 3年	7月 1	日 ((4) 鑑定	評価日	9 令和:				年 7月	2日	路 _	[令和 3年 路線価又に		円/r			
(2)	実地訓	周査日	ŕ	介和 3年	6月 28	28日 (5)価格の種類				類 正常価格					線	倍率種 倍率種			1.1		
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		所在及び地番並びに 南あわじ市i 「住居表示」等				虽永字福	永 5 4	18番	6						②地積 (m²)	(102	9)	去令上の規	制等	
地	③形	状	④敷地の利用の現況		現況	記 ⑤周辺の土地の 状況			用の	⑥接面	⑥接面道路の状況			①供給 业理施 设状況	接近の状況		施設との		(都) (70, 200) (その他)		
		1:1	店舗兼事務所兼住等 S 4		住宅			所等が建ち		南東19	南東19m国道			k道 F水	淡路交 50m	通市					
(2)	①範	.囲	東	40 m、	5 :	20 m. ī	有	20 m	、北 60 m			②標準的使用			店舗住	宅併用地		-			
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	10.0 r	n,	奥行	約	10.	.0 m		規模		100	㎡程度、	形状	ほぼ	正方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	. 1	9 m国	道	道		淡路 50m	交通市	比西方	法令	(都) (70,2	200)	
-24			事項			E							施設	JOIL			規制				
		域要因の 来予測	国道沿	いに店舗 から今後	・銀行 地価は	・事務 下落傾	所等が 句で推	建ち並 移する	あるの	i業地域 と予測	で、合 される	後と	: も現料	伏で推	移する	ものと予測	する。	なお、	人口減少	及び高	
(3) }	是有効	使用の判定	店舗住	宅併用地									(4) 5	対象基	準地の	ない					
(5)鑑定評価の手法		取引事				52, 40	00 円	∕m³	1	固別的	要因										
(の適用		取引事例比較法 比準価 収益還元法 収益価							42, 00	00 円	∕ m ^²									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m²									
			開発法			発法に	よる価	格		/	円	∕ m³									
(6) ī	市場の	特性	沿いに 島内人	給圏は淡 店舗・銀 口の高齢 れる価格	行・事 化等及	務所等が	が建ち 率等も	並ぶ商 改善傾	新業地 頁向も	域であ 見られ	るが、 ず、雾	大型 華性	型資本に とや利化	こよる 更性か	郊外型原らも需要	录的選考を 店舗等の出 要も限定的 ある。	:有した 店によ な地域	事業者 る影響 であり	等である。 も存する。 、規模等	, 国道 , なお、 により	
ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	として	は比較的 したがっ	成熟し て、淡	ている1 路島内に	賃貸市 におけ	場にお る市場	ける oの実	賃貸収	入に基 り反明	§づく もして	収益性	生から 北準価	意思決定格を標準	自用の物 定を行う事 準とし、還 の決定した	「業者等 『元利回	が混在	している:	伏態で	
(8) 公示価格を	現価は	① □代表標標準地番号	代表標準地 ■標準地)時 点 修 正		準化		地域要 因の比 較	要	⑤個別的 要因の 比較		象基準 規準値 (円/r	格内	標街路準交通		0.0 地	t 交通 環境	0. 0 0. 0 +8. 0	
をプ	7-1	公示価格	58, 900	円/m	_ -	[99. 1] 100		00 [5. 0]	[]	100 108. 0]	[10			51,	500		政	-5. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0	
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準地番号			2	②時点 ③標準化修正 補正				地域要 図の比 校	⑤個5 要區 比輔	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格内内	標準化補型	i路 送通 環境	地域要因	交通 環境		
地	if I	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i [[] _ 100			[100		_] []					1	可地		行政 その他		
(10) 対 4		①-1対象基準 継続 前年標準価準	──新規 格	₹ 53,	000円/			③		设的要因	ド	可の景 こある	大気回?)。	復は見	られず	ハが、人口 地場産業⊄	低迷等	により	需要は弱	い状態	
対象基準地の前	中 6						含も少れ	ない。	実需等	事務所等か を反映して											
月」 力	''	公示価格		_9 8 %	坐在即	円∕㎡ ∄	%	ิด	L1回万	小的要 因	11 14	個別的要因に変動			はない。						

②変動率 年間 -4.3% 半年間

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

						南あわじ (県)	9 — 1	宅地−1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所				
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	堂瀬	さゆり		印

	南石	あわじ(県)	!	9-1	兵师	車県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	産鑑に	官士	堂瀬	さゆり				印		
鑑	定評価	i額					258,	000, 0	00 円] 1	m ³ 当	<u>-</u> りの	価格				13	13,200 円/㎡				
1	基本的	的事項		·																		
(1)	価格問	寺点		令和 3年	三 7月 1	. 目 ((4) 鑑定	₽評価 F	3		令君	和 3年	F 7月	1日	路	[令和 3年 各線価又は			1.1 fi	∄⁄ mீ ±		
(2)	実地記	調査日	4	3年	6月 15	15日 (5)価格の種類				正常価格					線置	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																
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		南あわし	ご市広日	日中筋字	大丸 1	大丸170番1外							②地積 (㎡)	i 19,	9法令	⑨法令上の規制等				
基準地	③形	状	④敷地の利用の現法)現況	兄 ⑤周辺の土地 状況				·	接面道路の状況)供給 1理施 2状況		な交通施設の状況	ひとの	(その)			
		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							水道下水		淡路交 150m	通広田東						
(2)	①範	題	東 1	50 m、 ₺	西 13	30 m、i	南	150 m	、北	10	00 m	2標	標準的使用		工場倉庫	車地						
近隣地域	3標	薬料的画地の 用	/状等	間口:		130.0 r	n,	奥行			.0 m	, , ,	規模		19, 500	㎡程度、	形状	ほぼ整	形			
地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			街	5	m市道			交通	淡路3 150m	交通広日	日東南東	法令	(都)	(70, 2	00)		
			事項					路				:	施設	10011			規制					
		2域要因の 3来予測		或は、比 当面の間							域で、	今後	も当市	面の間に	は現状ℓ	りまま推移	してい	くものと	予測する	5.		
(3) 最有効使用の判定 工場倉庫地														対象基準		形状				0.0		
		価の手法	取引事例比較法 比準価格							13, 20	00 円.	∕ mื	11	固別的團	妥 囚							
	の適用	i (収益還	元法	益価格				/	円	∕ m [*]											
			原価法	責算価格				/	円	∕ mื												
			開発法		開発法による価格				/	円。	∕ m [†]											
(6)	市場の)特性	同一需約 点を展開 地の需要 給の中心	治圏は、 開する大 要は減退 ひとなる	概ね淡 手 傾 は 価格帯	路島全になった。	島内に いる。 いる。 こ	及ぶ工 産業は 取引は とは困	業地に回る。	域であし土地の	る。 らず、 規模等	要者低迷はま	の中/ が継ん ちまり	心は、資 売してい ちであり	資本力が いる。	ド豊富な地 所規設備投 と、特別な	元企業 資もあ 事情を	及び全国 まり見ら 含む取引	的に生産れず、こ も多く、	産拠 工業 需		
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	大中規村	莫の工場	の賃貸	市場は	未成熟 需要者	で、適は取引	正な1	賃料水 を指標	準の把 として	握が	困難 決定	であるだをするの	ため、�� のが一般	又益還元法 设的である	の適用	はできな	かった。	自		
(8) 公示価格を	規 価 準 と-	① □代表標標準地番号	準地	標準5 _	也 ②	時 点 修 正		③標準化 補正		地域要 図の比 交	⑤個別 要团 比輔	回の		象基準 規準価 (円/m	[4]	標準化補正	通 境	地域要因				
	た た	公示価格		円/mi	í [[]		100		100 [[]				止 画 行 その	政		行政 その他			
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		漢化 証	④ 因 較	の比	⑤個別 要团 比輔	回の	の	象基準 比準価 (円/m	格内	標準化補正	通 境	地域要因	街路 交通 環境			
地	討	前年指定基	円/m	Î	[]		100		100	100					行 その	政 他		その他				
(10 対象基準地の前) 年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準ある場合 で表表標準地が 標準地番号 公示価格	■新規格 格 が共通地 場合の検 地	! 13,3 点(代表		/㎡ 也等と同 - 円/㎡		形成要因	[地域	要因〕	<i>O</i> . 地	影響	業の値	きいが、	市内~	高齢化が への新規投 工業地需要	資はあ	まりみら				

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

南あわじ(県) 9-2 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	梶川	不動產	崔鑑定:	士事務原	f					
	南	あわじ (県)	ę) - 2	兵	車県	兵區	軍第4分	科会	氏	.名	不動	加産鑑:	定士	梶川	智保					印
鑑足	定評価	額					29	9, 800, 0	00 F	9 1	m³当7	たりの	の価格	÷					7, 2	200 F]/mੈ
1	基本的	的事項													(6)						
(1)	価格田	寺点	2	令和 3年	三 7月 1	1日	(4)鑑	定評価日	3	令和 3年 7月 1日						[令和 : 路線価]		6,	000 P 倍		
(2) 実地調査日			令	和 3年	6月 14	14日 (5)価格の種類				:	正常值	西格			線価		▲16 II 種別			1=	ī
(3)	鑑定詞	平価の条件	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	0	在及び地番 住居表示」等		南あわり	じ市松軸	凡古津日	烙字西	原62	9番1外						②地和 (㎡)		4, 1	.39	9法令.	制等	
基準地	3形	状	④敷地の利用の現)現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	地の利用の ⑥打			接面道路の状況			8主要な交通施設 接近の状況			との	(7	(都) 0,200)	
		1.5:1	工場			製瓦業を中心とす 中小工場が建ち並 工業地域								没状況 水道	淡路交 500m	通湊			_ (その他)		
(2)	① 範	i.囲	東	50 m、 [西 :	50 m,	南	南 100 m、		10	100 m ②標		漂準的	使用	工場地						
近隣	3標	準的画地の刑	形状等	間口	約	50.0	m,	奥行	約	80.	.0 m	١,	規模	ļ	4, 000	m 程序	隻、	形状	ほぼ長方	形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記特にない。		2V.			街	. 5 m	市道		交通	淡路 500m	交通湊	北西方		法令	(都)	(70, 20	00)	
			事項					路					施設	-				規制			
		域要因の 来予測	窯業を中 移するも	P心とす oのと予	 る工業 ·測する	地域で	あり、 業の家	低迷す 支退傾向	る産]が継	業動向続して	から いるこ	軽業等 ことか	等の可 PPら、	- 能性も 地価は	少なか 弱含み	らず見i に推移	込まれ してい	れるも、 いる。	、当面は現	提状の通	重り推
(3)	最有效	使用の判定	工場地												準地の	三方	路				+1.0
(5)鑑定評価の手法		取引事件	列比較法	比	í			7, 20	00 円	l∕m [°]		個別的	要因								
(の適用	ļ	収益還	.益価格	ř			/	円	l∕m [*]	2										
			原価法			算価格	f			/	円	l∕mٌ	1								
		41.14				開発法による価格						l∕m [*]									
(6) ī	市場の	特性	り、圏タ 面、地場	トからの 黒産業の	需要は	≥域に広がる工業地域では は見込みにくい。中小規模 こよる需要の減退傾向が着 その中心となる価格帯は見				規模の工場を中心とする旧ラ が著しく、霊給は弱含みにキ			圏内に地縁を有りる個人事業有い 来よりの工業地域であり、新規を 推移している。需要者の業態や同					もしくは事 供給が限定 画地の規模	業法人 的であ による	へであ ある反 る取引	
į	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域を想定すの取引事	トること	が非現	実的で	゙あるこ	ことから	、収	益環元	法はii	畜用て	ごきな	かった	。よっ	て、本体	牛にま	おいてん	工業用施設 は、信頼性	せの賃貸 Eの高い	『事業 ・複数
(8) 公示価格を	規価準格	① 【代表標準地 【】標準均標準地番号		地 ②)時 点 修 正			Ø	地域要 因の比	⑤個! 要! 比!	因の		 象基準 規準値 (円/)		標準化補	標 街路 準 交通 環境		地 域 要 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩 玩			
格を	た	公示価格		円/m		100] 100		_	100	[]				正	画地行政	攺	7	行政の他	
(9)			地番号	1 22 11		時点	(3);	標準化	<u>(4)</u>		5個;		(6) \$	象基準	生 抽		そのf 街距		抽	街路	
指定基準地	からの	U HACET	-20 H 7	-		修正	_	補正	_	の比		因の		の に (円/1		標準化補	交证	通	地域要因	交通環境	
準地	検 討	前年指定基	基準地の 値	西格 円/m	์ [100] [100		100	[]					正	画 行 その作	攺	7	行政の他	
(10)	年に	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		500円/	∠m²		3	_ [一般	设的要因	ř		じり実			微である	るも、	少子	 高齢化や地 は底を探る		
対象基準地の前	年標準価格等	①-2基準地点)である ⁵ 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]	美	系業を 也価に	を中心は弱含	とする みに推	工業地 移して	域であり いる。	b. I	瓦産業の	の低迷のあ	おりを	ど受け、
前	か	標準地番号 公示価格	坐在問	- 円∕n ∄	ก้ 	因の	[個別	 的要 因]要因] 個別的要因			的要因に変動はない。									