鑑定評価書(平成 30年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出 南あわじ (県) -1 宅地-1

		甘淮地平			提出	#	記屋	시 취 소 夕	₩-	¥ <i>A</i> 3	· /= /:	サーベイ	7. 7"	用	あわじ	(県)	- 1	Ŧ	5地-	<u> </u>
	南は			- 1	兵庫			分科会名 				鑑定士	-	瑞穂					印	
継元	?評価						7 7	60,000 [Д 1	m ³ 当た	·มด์ส	 所格					16, 50	00 F	1 / m	ำ
							- ', '	50,000 1			.) U) [I	ш1µ					10,00		1/ 11	_
			平	成 30年	7月 1日	(4)	鑑定評	平価日		平成	30年	7月 2日	一路	[平成 30					9/n	'n
(2) 5	実地訓	周査日	平成	戈 30年	6月 20日	(5)) 価格 <i>0</i>)種類		正常価	格		線	路線価又			1.	.0 倍	5	
(2) 4	张宁 号	11年の冬州	再歩し	1 70	鑑定評価	 								倍率	里別					
				_	延 上計៕	ı														_
(1)	①所	在及び地番	位びに 『		ご市神代は	地頭方写	字藤井 4	114番					②地科		470	9	法令上	の規	制等	
基準地	_								@ J + -			@ ## #A	(m²)		16-n)	(=	都)		
地	3)形	状	④敷地 <i>0</i>	り利用の)現況 (5)周辺(状況	の土地の	の利用の	⑥接面	道路σ)状況	⑦供給 処理施		要な交通 近の状況	施設との	2		fp) 200)		
												設状況	157	11071XNL			7 ~ (1.)			
		2:1	住宅 RC2			農家住宅 地も多 宅地域			北東4. 側道	5m市道	道、北西	水道下水	みなと バス信 900m	: 観光南原	听公会堂	,	その他))		
(2)	③標準的画地の ④地域的特性 ⑤地域要因の 将来予測 最有効使用の判定 鑑定評価の手法 の適用		東 6	0 m, 2	5 70	m、南	. 6	50 m、北	7	'0 m	②煙消	準的使用	戸建住	字州						
	2:1 ① ① 範囲 ③ 標準 準的 特性 ⑤ 特別 で			間口:		0.0 m		○…、』 行 約		0 m,				· L'·L') ㎡程度	. 形:	状 ほぼ	ぼ長方形			
近隣地域	Table		特記	特にな		•••	• 20			市道		みな	と観光	南所公会		1	(都)(7))	_
域	4)16		事項					路				・ 崩バ 北 9 設	ス停		規制					
			農地に囲が続くも	まれた のと予	農家住宅測する。	どを中心	とする	地域で、	地域要	因の大	きな変	ご動はなく	、現状	のまま推		1	する。±	也価の	り下落	客
(3) 最			戸建住宅		<i>(</i> 17, (20)							(4) 対象基	準地の	角地					0.	. 0
(5) 鋸	监定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			16, 50	00 円/	∕m²	個別的	要因							
σ	1)		収益還え	法	収益	価格				円~	∕ m [*]									
	定 基 格 地 定 宝 「 形		原価法		積算	価格				円~	∕ m ²									
	2:1 ① ① ① ① ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ② ②		開発法		開発	法によ	る価格		/	円/	∕m²									
(6) 市	場の	特性	関係者の	居住す	る農家住	:宅地域	で地縁	的選好性	上が強く	、他地	域から	t市内の居。の参入は ・把握する	ほとん	ど見られ	ず、需	旧来かり要は低か	ら農業(迷してい	走事者 ハる。	が 取引	ド
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証 呼価額	及び鑑定	農家住宅 い。当事 及び指定	を主と 者は取 基準地	する地域 引価格を との検託	であり : 指標に けを踏ま	、周辺 価格決 えて、	に賃貸住 定するの 鑑定評価	三宅が存 が一般 「額を上	在せず 的であ 記のと	、貸家 ること おり決	で需要が想 :から、取 :定した。	定でき 引事例	ない地域 から試算	である: した比	ため収え準価格を	益価格に を採用し	は試算し、標	軍単地	上
(8)			摩準地	標準均	也②問	寺 点	③標準	化 4:	地域要	⑤個別	」的 ④	6対象基準	地	標	街路	0.0	地 往	封路	-4.	. 0
公示	見価:	標準地番号	## 1- 1	*		多正	補正		因の比	要因	-	の規準価	P	標準化補	交通	0.0	发	交通 == ±=		. 0
価と格し	-		南あわし	<u> </u>	3				較	比較	ζ	(円/r	n) 🗗	補正	環境 画地	0.0		環境 行政	+29.	.0
をた	=	公示価格	20, 500	円/m		99. 5] 100	[100		100 123.8]	[100 100)]	16,	500	7	一 行政 の他	0. 0		の他		. 0
(9)		① 指定基準	地番号		2	, 点	3標準	化 ④坩	也域要	⑤個別	的	6対象基準	地		街路	0.0	地 往	封路	-4.	. 0
指定が)\	古なり	っじ(県)	- :		多正	補正		因の比	要因	の	の比準価	17	標準 本 化 補	交通	0.0	域 要	交通	+1.	. 0
基度) à	H1 0074	プレ (州)		3			車	交	比較	ξ	(円/r	ที) ปั๊	横正	環境 画地	0.0		環境 行政	-20.	. 0
地言	र्ने	前年指定基	基準地の個	略	[8	94.8]	100		100	[100]	1.0	400		画地 行政	0. 0		の他		.0
			13, 400	円/m	f	100	[100		77.6	100		16,			の他	0.0				
(10)		①-1対象基準	隼地の検言 ──新規	討					设的要因			転出が多 いている		齢化率も	高水準	で、住写	宅着工作	牛数に	は減り	>
(10) 対象基準 標準原	F の検討	前年標準価を ①-2基準地が 点)であるよ	格 が共通地。	点(代表	000 円/1 長標準地等		形	i 変 動 [地均	或要因]			見発された いらの既成					のの、鳥	農家住	E宅地	也
準地の前	当前	一代表標準標準地番号 公示価格	基地	標準地		- 9 ∕ m²	成要医の	; 況 	别的要因			医因に変動			w	•				

②変動率 年間 -2.9% 半年間

%

鑑定評価書(平成 30**年地価調査)** 平成 30年 7月 6日 提出 南あわじ(県) <u>- 2 宅地-1</u>

平成 30年 7月 6日 提出

		+ * * · · · -				311.4	_	rp // -		, alle	+ -	J			± 7/~~~		用め4	JU (州			七地一
		基準地番 あわじ(県)	号	— 2		是出先		斤属分科 庫第4分			者名 :名			産鑑定型	事務所 中尾	ЯĦ						印
\$FL					<u>}</u>	* 甲 ポ									十 年	ツ	l					
	₹評価 基本を	額 						4, 090,	JUU F	- j 1	m当	たりの	ひ1曲和	台						12	2,500 F	-1 ∕ m
	金本! 価格!			平成 30	午 7日	1 🗆	(1) 銀	定評価			77.	± 204	F 7	月 3日	(6)	T. H	え 30年	187				 円/㎡
(1)	一口	하씨		十成 30	十 7月	ΙH	(4) <u></u>	1. 上計画					牛 7,	Д ЭЦ	路 「		価又は				1.1 f	
		調査日		平成 30		·	(5) 佃	格の種	類		正常	価格			価	任	告率種 別	il)				
		平価の条件		として	の鑑定	評価																
	_	評価額の決定			10 + 14		+ + +	± > [4	0.53	erz.					⊙ π r 1≠			0.5		9.+	^ L +	141 <i>h</i>
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」		判めれ	りし巾後	《乂女仕	守子律	‡ノ上4	957	新					②地積 (㎡)	(3	27)	9)法	令上の規	初寺
基準地	3形			⊥ 也の利用	の現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況	-	⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近			没との			(都) (70, 200)他))
		不整形 1.2:1	住宅 W1				家住宅	こ古くか 宅が散在		南5.51	m県道	1		水道	淡路交: 360m	通供	養石バ	ドス停		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	/ [匹 <i>]</i>	
(2)	① 範	囲	東	400 m,	西	600 m,	南	100 m	1、北	10	00 m	24	票準的	的使用	戸建住	宅地						
近隣	3標	準的画地の 那	形状等	間口	約	20.0	m,	奥行	約		.0 n		規模		320	m ²	程度、	形划	で不	整形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特に	ない			往	j 5	5.5 m	県道		交通	% 淡路 南西	交通供達 360m	&石/	バス停	法令	 	(都	5) (70, 20	00)
			事項					路	\$				施設	ž				規制	 			
		2域要因の F来予測		域は、					主宅が	散在す	る地	域で、	特に	こ大きな	変動要[因が	ないこ	とから	o、今	後も	当面の	間は現
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基		形	状					0.0
(5) 釗	監定評	価の手法	取引導	『例比較	法	比準価村	各			12, 50	00 P	∄∕m²		個別的	要因							
U	り適用	i	収益遗	显元法	J	収益価村	各			/	Р	∃∕mื										
			原価法	ţ	5	積算価 棒	各			/	Р	∄∕m²										
			開発法	ŧ	I	開発法に	こよる	価格		/	P	∃∕m³										
(6) ਜ	方場の	特性	性を有は弱い	する居住	主者がた	大半で、土地の規	圏外 規模等	からの はまちる	多入は	し少ない	。若	年者ℓ	つ島タ	卜転出、	域である 少子高齢 者も多く	鈴化	、島内	経済不	「況等	ほじょ	こり、住	宅需要
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	益還元	域は、 法の適 る比準	用は断れ	念した。	よっ	て本件~	では、	指定基	準地	との核	針を)取引が を踏まえ	中心で、、現実の	賃の取	貸市場 引の市	が形成場性を	えされ と反映	てい	\ないた 実証的	め、収で信頼
(8) 対対 (8)	見価格	① □代表標標準地番号	渠 準地	標準	≛地 -	②時 点 修 正		標準化 補正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準の規準値 (円/r	格内	標準化補正		通 境		地域要因	街路 交通 環境	
で を †		公示価格		円/		100	_] [100	 - 	100	[1	00					画 行 その	政			行政 その他	
(9)			地番号	-		2時点	į 3	標準化	4 #	地域要	5個	別的	67	対象基準	地	標	往		0.0	地	街路	-5. 0
指定基準地	ָ ס	南あれ	っじ(県	具) -	3	修正		補正		図の比 対		因の 較	(の比準値 (円/r	<u>囚</u>	準化補	交 環		0. 0 0. 0	域要因	交通 環境	0.0 +8.0
準地	美	前年指定基	基準地 <i>0</i>)価格		[94.8]	100		100	[1	00]				ĨĔ	画行	_	0.0	_	行政 その他	0. 0
				円/		100]	100	[]	102.6]	1	00		12,	400		その		0.0		(0)	0.0
(10) 対象基準	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準 ■ 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である	□新 格 が共通 ^は	規 13 也点 (代	, 000 P 表標準		同一地	③ 価格形成	: [设的要区 或要因]	į	口とも 特に大	減りてきた	〉傾向。	な回復基 老年人に 動要因に	コは:	増加傾	向。				
一地の前	· A P P P P P P P P P P P P P P P P P P	一代表標準 標準地番号 公示価格	各	標準	_	円/		要 因 の —		削的要因]]	個別的	的要因	国に変動	はない。							
		②変動率	年間	-3.8 %	3 半年	間	%															

②変動率 年間 -5.2% 半年間

鑑定評価書(平成 30年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出

											•						南あれ	っじ(県	류)	_	3	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	名	株式	会社ス	六甲ア~	イラン	ド錐	並定事務 原	f				
	南	あわじ (県)		- 3	兵师	車県	兵庫県	第4分	科会	氏名	各	不動	産鑑	定士	福永	K	美幸					印
鑑足	定評価	i額					3, 8	840, 00	0 円	1 r	㎡当 <i>†</i>	とりの	り価格	3						12,	700	円/㎡
1	基本	的事項													T I							
(1)	価格	诗点	<u> 1</u>	☑成 30年	5 7月 1	日 (4) 鑑定	評価日			平成	₹ 30£	手 7月	3日	(6) 路 線		成 30年					円/m [*]
(2)	実地語	調査日	<u> 1</u>	☑成 30年	5 6月 5	5日 (5) 価格	の種類	į	I	E常価	插格			線		線価又は 倍率種別				1.1	
(3)	鑑定	評価の条件	更地。	としての	鑑定証	価											旧平性	ני				
					<u> </u>	. ш																
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		南あわり	じ市阿フ	万塩屋町	字中西	738	番1						②地 (㎡)		30	02	9	法令	上の規	見制等
基準地	3#	/状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	用の(多接面 :	道路(の状況	ş	⑦供給 処理施 設状況			文通施記)状況	ひとの	C	(7 その((都) 70, 200)
		1:3	住宅 RC2				漁家住っ古くか		E. I	東3.5mi	市道			水道 下水	みなと 90m	: 観	光中西バ	ス停		C *>1	<i>E)</i>	
(2)	① 氧	 色囲	東	30 m. ī	西	0 m. [有	40 m,	北	130) m	②模	票準的	使用	戸建住	宅:	地					
近隣地域	3標	標準的画地の無	形状等		約	10.0 r	n, J	型行 系			0 m	. :	規模		30	0 r	n²程度、	形状	長力			
地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	211			街	3.	5 m ī			交通	みな北東	と観光 方 90m	中国	西バス停	法令		(都)	(70, 20	00)
			事項	 				路					施設		,,	-		規制				
			沿岸部には災害	こ近い既 リスクを	成住宅 抱えて	地域で、	地域に	内におい 動産の領	いては 需要は	特段の 弱含み	の変重 みで、	助要因 地個]がな fiは下	いこと落傾向	から当 を継続	i分i iす	は現状を ると予測	維持す する。	ると	予測	する。	沿岸部
(3) 1	最有效	か 使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	, :	ない					
(5)	濫定評	呼価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格				12, 700	円	∕ m ^t		個別的	要因							
(「任状 1:3 ① ① ③ ④ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ mื										
	① ①範囲 ② 標準的画地 ④ 地域的特性 ⑤ 物で のの の の の の の の の の の の の の の の の の の		原価法		積	算価格				/	円	∕ m [‡]										
			開発法			発法に。				/		∕ m ^t										
(6) ī	市場の)特性	同一需約2日本のおります。	給圏は南 の既成住 当該地区	あわじ 宅地域 の不動	市内の(で、港 産需要/	主宅地域や河川には極め、	或であっ こ近い。 て弱い	る。需 ことか 状態が	要者の ら近年 経続し	り中心 手でに してい	いは島 は災害 いる。	島内居 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	住者で ク懸念 価格は	あり、 によ々 で	圏 、	外からの 若年世帯 心となる	転入者 の他地 価格帯	は稀 [*] 区へ(は見)	である	る。当 出がみ にくい	地域は られる 。
ı	・検証 評価額	E及び鑑定	り、居住	主の快適	i性を主	たる指標	票とし゛	て価格に	が形成	えされて	ている	5。こ	このよ	うな地	域的特	性	賃貸需要 を踏まえ 、上記の	、本件	では」	仅益)	還元法	を適用
(8)	H /II	_	準地	標準:	地 ②	時点	3標:		4地		5個5			対象基準)規準価		7)	標街		0.0	地域	街路	0.0
公示価	ない かんしょう かいかい こうかい かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう はいしょう はいしょ はいしょう はい	標準地番号	南あわ	T	3	修正	補	Œ	因(較	の比	要因此	因の 談	0.	ノ統辛世 (円/r	<u>F</u>	与 . 尺 :	標準化元素		0.0	域 要 因	交通 環境	-1. 0 +65. 0
格を	L +-	Λ = Iπ+h	111004-			00 5	1 1/	20		20 [,		正 画		0.0	_	行政	
ر ہے	,		20, 500	円/m	, l	99. 5	` I —	00]	[163	00 3. 4]	$\frac{10}{10}$			12,	500		行: その:		0. 0	4	その他	0.0
(9)		 1) 指定基準 	地番号		②	時 点	3標:	準化	4)地域	支要 (5個5	引的	⑥ 対	1象基準	地。	,			j	地	街路	
指定	から			_		修正	補		因₫		要团	因の)比準個	格	7) 1	準 化 交	通	t	域 要 因	交通	
基準	の 倹								較		比輔	賋		(円/r	n [*])	보 : 	補 環: 正 _{画:}		[因	環境 行政	
地言	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	្រ វ	100] 10	001	10	00 [[00					行	政		Ą	その他	
		①-1対象基準	集地の検				-]	一般的	」 り要因〕]	可あれ	 ひ市	は地場	産業の	衰	その 	化の進	 行等に	こより	り、地	域経済
(10)		■継続	新規	_	400 FF	/ m-2		3			0.)好転 5。	は認	められ	ず、不	動	産市場は	二極化	傾向ス	が顕著	著とな	ってい
対象基準地の前	年票集画は	前年標準価 ①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地	形 状 ¯ 龙 況	地域要	要因]	地思	也域的 死成住	7特性 三宅地	に変化に対す	はない る需要	が、 [は	津波被 弱含みで	害が懸. 推移し	念され ている	れるネ る。	沿岸部	に近い
心の質が	等か	型10.表標準標準地番号 公示価格		1示华灯	5	- 円/㎡		要	個別的	勺要因]] 個	国別的	要因	に変動	はない	\ ₀						

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

南あわじ(県) - 4 字册-1

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) -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	i額						3, 230,	000 F	円 -	1 ㎡当:	たりの	O価格							17	7, 200	円/mឺ
1 ;	基本	的事項																				
(1) {	西格田	侍点	2	平成 30	年 7月	1日	(4) 鑑	註定評価	日		平原	戈 30 ^全	丰 7月	5日	路口		30年 5又は (1. 1	円/m ^² ⇔
(2) §	実地詞	調査日	<u> </u>	☑成 30年	₣ 6月 2	5日	(5) 個	格の種	類		正常信	西格			線		率種別				1. 1	1古
(3)	濫定詞	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	· · ·	f在及び地番st 「住居表示」等		南あれ	じ市阿莉	那賀字	小磯 1	433	番1						②地積 (m³)	ŧ (18	88	(9))法 ⁻	令上の規	見制等
基準地	3形	/状	④ 敷地	他の利用	の現況	⑤周 状況		土地の利	川用の	6接ī	面道路	の状況	处	少供給 业理施 设状況	⑧主要 接近	e な交 iの状		受との			(都) (70, 200)他)))
		1:1.2	住宅 W2				が密身地域	集する漁	魚村	西6m!	県道			k道 F水	みなと 近接	観光/	小磯バ	ス停			· (E)	
(2)	①範	5囲	東	20 m,	西	20 m,	南	40 n	n、北		20 m	2棋	標準的	使用	戸建住	宅地						
近	3標	葉準的画地の 別	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	16	6.0 m	١, :	規模		190	m³稻	建度、	形状	長	方形		
近隣地域	4地	边域的特性	特記	特に	ない			往	封	6 m県道	首		交通	みな近接	と観光	小磯バ	バス停	法令		(都) (70, 2	00)
			事項	-				足	各				施設					規制				
		2域要因の 子来予測			る漁村住 該地域の					距離か	ぶあり、	今後	とも	現状維持	持で推	多する	らもの	と予測	され	る。	少子高	齢化の
(3) 最	人有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基準	-	ない)					
(5) 鎾	定計	価の手法	取引事	例比較	法 比	华価格	各			17, 2	200 F.	l∕m³	1	固別的	要因							
0.	適用	3	収益還	是元法	収	Z益価格	各			/	F.	∕mੈ										
			原価法	<u> </u>	積	算価格	各			/	P.	l∕m³										
			開発法	-	開	発法に	こよる	価格		/	F.	∕ m ^²										
(6) 市	5場の)特性	占める く、高	。対象 齢化の	南あわじ 基準地は 進行もあ	〔漁港を ₀り、ま	と中心とた震	として注 災以降注	魚家か 沿岸部	『密集す 『の土地	ける漁村 也需要に	寸住宅 よ減退	`抽'述`	であり	批緣	生が硝	けい地に	域であ	ろ. :	市の	(中心部	から遠
部	検証	5格の調整 E及び鑑定 ほの決定の	漁家住 地域は 価格を	宅を中心 自己使 標準と	心とした 用目的の し、公示	:既成自)取引か :価格を	注宅地: ド中心 と規準	域で、1 であり、 としたん	賃貸住 取引 価格及	E宅は皆 価格の なび指定	皆無であ の水準で と基準は	あり、 を指標 也から	賃貸額としての検討	需要が て価格 討を踏	ないたと 決定され まえて、	め収益 れるこ 鑑定	選元 とが 評価	法は適 一般的 額を上	用であの	きな る。 と お	かった よって り決定	。当該 、比準 した。
(8) 公示価格をした	見価 格	① □代表榜標準地番号	準地 南あれ	■標準 つじ	≛地 ②	②時 点 修 正		標準化 補正	ı	地域要 因の比 較	_	因の	の	象基準規準価 (円/n		標準化補正	街 交 環	通 境		地域要因	街路 交通 環境	0.0
をた		公示価格	20, 100	円/	_	98. 0	_] [100] [100 115. 1		00]		17,	100		画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定基準地	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	① 指定基準 南あれ	地番号 つじ(県	1) -	3	》時 点 修 正	_	標準化 補正	B	地域要 因の比 蛟	⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準 比準価 (円/n		11-	街 交: 環: 画:	通 境	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交 環境 行政	0.0
地影	,	前年指定基	基準地の 13,400			94. 8	_] [100] [-	100 74. 3] 10	00]		17,			行: その [:]	政 他	0. 0 0. 0		その他	0.0
(10) 対 包	ЕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	涀	3, 200 円.	∕ m [‡]		3 価 変		股的要因	±										傾向に 下落傾	

公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -5.5% 半年間

%

特に大きな地域要因の変動は認められない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

(5)価格の種類

平成 30年 7月 6日 提出 南あわじ (胆)

倍率種別

倍

							用めわし(県)	— э	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鍋	監定事務所			
南あわじ(県)	- 5	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士	近藤 亮	太		印

鑑定評価額 3,050,000 円 1㎡当たりの価格 30,800 円/㎡ 1 基本的事項 (6)路線価 25,000 円/m² (1)価格時点 [平成 30年 1月] 平成 30年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 30年 7月 1日 路線価又は倍率

正常価格

(2) 実地調査日 平成 30年 6月 25日

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

٠ ,	温んロ	画領の人と	**************************************	740													
(1) 基		生及び地番1 主居表示」等		南あわじ市	「福良字八反F	甲512番	10	6				②地積 (㎡)	(99	9法	令上の規	制等
基準地	③形北	犬	④ 敷地	の利用の現	況 ⑤周辺の状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の状	処)供給 1理施 2状況		な交通施 の状況	設との	(7)	(都) (70, 200)	
		1:1.2	住宅 W 2		一般住: 等も見 域	宅の中に空 られる住宅	地地	北西4m	市道		水	淡路交i 停 200m	通南淡庁。	舎前バス	. (<i>&</i> (か他)	
(2)	①範囲	Ħ	東	30 m、西	10 m、南	j 10 n	ո、北	20	0 m 2	票準的	使用	戸建住年	芒地		1		
近隣	3標準	集的画地の 用	/状等	間口 約	9.0 m	、 奥行	約	11.	0 m,	規模	·	100	m²程度、	形状	長方形	;	
近隣地域	4)地均	或的特性	特記	特にない		往	j 4	m市道		交通	淡路2	交通南沙	を庁舎前ノ	法令	(者	3) (70, 20	00)
			事項			路	<u> </u>			施設	南西	200m		規制			
Ē		或要因の k予測			 地等も見られ と予測する。	る旧来の作	主宅地	域。今征	後も現状を	と維持し	してい	くと予測	削する。剤	津波への!	懸念が引	強い地域で	で、地
(3) 最			戸建住写		<u> </u>						対象基準	. –	ない				
		面の手法	取引事	例比較法	比準価格			30, 80	0 円/m ^t	1	固別的	要因					
0,	適用		収益還:	元法	収益価格			/	円/mi								
			原価法		積算価格			/	円/㎡	:							
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡	1							
(6) 市	「場の物	寺性	譲住宅均	也への既成	あわじ市の圏 の住宅地から いる。土地取	の世帯流品	出に加]え、津》	皮被害の鸎	€念が引	強く住:	宅地とし	注者が大≒ レての需要	半を占め 要水準は何	る。若 ⁴ 低い。 ⁴	F層におけ そのため地	ける分 也価の
· 評 理	検証及	各の調整 及び鑑定 の決定の	画地規格	莫から賃貸	益物件として 経営上合理的 的と考えられ	Jな建物の想	息定が	困難でる	ある。自月	月目的~	での取り	引が主で	で、取引作	格の水	準を指標	票に価格が	が決定
(8) 対示価格をした		① □代表標 標準地番号	準地 南あわ	■標準地 じ -5	②時 点 修 正	③標準化 補正	[地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 規準価 (円/n	格内	準化補工	泛通 環境 (0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+3. 0 0. 0 +19. 0
	=	公示価格	38, 600	円/㎡	[<u>98.0</u>]	[100	l []	100 122.6]	100		30, 9	900		 	0. 0 0. 0 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	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較	の .	象基準 比準価 (円/n	格内	準 化補 野	おお で通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地言	Ť	前年指定基	準地の	価格 円/㎡	[]	[100		100	[]				í	^{国地} 亍政 D他		行政 その他	
(10) 対 知		D-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	!) 円 /m [†]	3		设的要因		₹振、ナ						湯産業の弱 需要は弱↓	
(10) 対象基準地の前	の検討	1)-2基準地が 点) である場 □代表標準	場合の検	点(代表標	準地等と同-	一地 個格形成要因	· [地填	域要因]	南海 推移す		也震に位	伴う津波	皮被害が愚	係念され、	. 宅地記	宗要は弱 合	含みで
地の前か	₹ \ 	型10表標準票準地番号 公示価格			- 円∕㎡	要 因 の		削的要因] 個別的	り要因に	こ変動に	はない。					
	0	2変動率	年間	-3. 1 % #	年間	%											

②変動率 年間 -0.4% 半年間

鑑定評価書(平成 30 年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出

)) J	01820	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			νш /	Сыгп		\ 1	150	00	1 -	J 1111	4 11/-)	Д,		1	有あれ	っじ(県	具) -	- 6	宅地-1
	基準地番南あわじ(県)		·号		提	出先	所属	分科会	会名	業者	名杉	朱式会	会社さ	・甲アー	イラン	ド鑑定	事務所	ŕ			
	南	あわじ (県)		- 6	兵	庫県	兵庫県	第4分	科会	氏名	i	不動	産鑑定	定士	福永	、 美幸	Î				印
鑑	定評価	i額					6,	570, 00	0 円	1 m	当た	りの	価格						2	3, 300	円/mឺ
1	基本	的事項	T																1		
(1)	価格	诗点	4	成 30年	7月	1日	(4)鑑定	評価日			平成	30年	三 7月	3日	一路	[平成					円/m [*]
(2)	実地	調査日	2	成 30年	6月;	5日	(5) 価格	の種類	i	Œ	常価	格			線	路線価倍率	又は1 を種別			1. 2	倍
(3)	鑑定	 評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											1 1275				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番5 「住居表示」		南あわし	じ市北陸	阿万筒丸	井字前ノ	原17	1 2 種	番4外					②地和 (㎡)		23	32	9法	令上の	規制等
基準地	3 #:	/状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土地	の利用	用の ⑥	多接面道	道路σ)状炎	久	》供給 业理施 设状況		要な交流		没との	(7-/	(都) (70, 200	0)
		1:3.5	住宅 W 1			か、ノ	模農家住 小売店舗 農村集落	育も点右	Α Ι ' '	有東6m市	方道			k道 F水	みなと 近接	: 観光新	前田中	バス停	」(その ;	グ1世)	
(2)	(1)新	·····································	東	70 m, 🗷	t	30 m.	南 1	.00 m.	±1.	120	m	②標	進的	使用	戸建住	字地					
		ュー 標準的画地の 別		間口:		10. 0		型行		25. 0			現模	12713) ㎡程	度、	形状	ほぼ長	 :方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	:11			街	6 m	n市道			交通	みな	と観光	新田中	バス	法令	(者	3) (70, 2	00)
以			事項					路					施設	停近	接			規制			
	⑤ 地 将		農家住宅	: 宅のほか と予測す	 店舗も ろ。	見られ	る地域	で、変!	動要因	は特に	なく	、当	分は	現状を	維持す	ると予	測す	る。地	価はやり	や下落何	傾向にあ
(3)		が が かん	戸建住		-								(4) 5	対象基	準地の	ない	١				
		呼価の手法			: H	· 進価格				28, 300	円 /	∕ m²		固別的							
	の適用		収益還			₹益価格 ▼				/		 ∕ m²									
			原価法		積	算価格	<u> </u>					∕m ^t									
			開発法		開	発法に	よる価格	各		/	円/	∕ m ^²									
(6)	市場の)特性	同一需約 付近に により 門程度	給圏は南 は学校、 需要者層 である。	あわじ 郵便局 は希薄	市内の 引、スー ほになっ	住宅地域でいる。	或であ ーケッ 規模!	る。需 ト等の にもよ	要者は 公益、 るが土	市内 商業 地の	居住施設中心	者がだが配って	大半を 置され 帯は 1	占め、 、利便 m ³ あた	島内他 性は確 り概ね	市か 保さ 25,	らの転 れてい 00	入者も- るものの 0円から	一部に見 つ、人に 530,	Lられる。 1減少等 000
1	検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	ることフ	まか店舗 還元法は から、市 決定した	場の実	Eする地 ごきなか 淫態を反	域で、 った。 ? !映した!	自己使, 需要者(北準価	用目的 は代替 格を採	Jの不動 競争等 用し、	産が の関 標準	標準係に地を	的である規準	ある。 不動産 とした	賃貸需 との比 価格と	要に乏 較によ の検討	しくっている路	市場 価格決 まえて	が未成別定するの	热である Oが一船 平価額を	うことか めであ と上記の
(8) 公	規価	① □代表標標準地番号	摩準地	標準均	也 ②) 時 信 修 正	③標 補:		④地 [±] 因(域要 5 の比)個別 要因		⑥対 の	象基準 規準値	単地 価格 グ	標準化補	街i 交i		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通	
公示価格を	準格と-		南あわ	じ -	6				較		比較	ξ		(円/r		補正	環境			環境	
恰を	t:	公示価格	30, 300	円/mi	_	99. 9] 10	00 1	<u>10</u>		100			28,	100		画 ⁵ 行i そのf	攺	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(9) 指:	か	① 指定基準	地番号		2	〕 時 点 修 正	3標:		④地域 因 <i>0</i> .	_)個別 要因			象基準 比準個		堙	街	路	地域要因	街路 交通	
指定基準地	っ の 検								較		比較	ξ		(円/r		補正	環域画域		因	環境 行政	
地;	討	前年指定基	基準地の [.]	価格 円/m ⁱ]	100] 10	00]	[00 [100)					ー 行i その(攺		その他	
(10)	١	①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規		ı				一般的	ற要因]	の	好転	じ市には認る	は地場 められ	産業のず、不	衰退や 動産市	高齢は	化の進 二極化	行等に。 傾向が顕	こり、地 質著とな	型域経済 つてい
(10) 対象基準地の前) 年標準価格等 らの検討	前年標準価	格 が共通地 場合の検	28,4			司一地 才	③ 西各形成要因の	地域要	罗因〕	る。学	。 校、		、生活					において		
のう	寺 か	標準地番号	h			_ 	_ [i	因 [個別的	的要因]	個	別的	要因	に変動	はない	0					

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

											_ •					南ある	わじ ((県)	_	7	宅地-1
		基準地番	号		提出先		所属分科	会名	業	者名	清水	重善	不動産鈍	監定所							
	南	あわじ(県)		- 7	兵庫県		兵庫第4分	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	清水	重善						印
鑑定	2評価	i額					18, 200,	000 F	9 1	m³当	たりの	つ価格	ĭ						28	, 500	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	 侍点	平	成 30年	7月 1日	(4)	鑑定評価	日		平月	戊 30年	手 7月	5日	(6) 路	[平成	30年	1月]				円/㎡
(2)	実地記	調査日	並	成 30年	7月 1日	(5)	価格の種	4		正常信	価格			線		西又は				1.1	倍
						(-,								"	倍	率種別	削				
		評価の条件 評価額の決定			鑑定評価																
(1)					 ン市市市字屋	引動 6	1番1							②地科	書	6	38	(9法4	<u>ት</u> ⊦ ው:	規制等
基		「住居表示」等		1110011- 0	2 114 114 114 3 2		тшт							(m²))	о . — .		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
準地	3形	状	④ 敷地(の利用の)土地の利	川用の	⑥接面	面道路	の状況	兄(⑦供給	⑧主要	要な交	通施	設との)	- ((都) (70, 20	0)
					状況	尤						-	処理施	接迫	丘の状	況			`	(10, 20	0)
			6.4				75.0	-44-	西6m県	目法		-	设状況						(その	他)	
		不整形 1∶2	住宅 W 1				−般住宅、 ↑在する¤		MOIIN	下坦			水道 下水	みなと ス停	観光	市戎神	社前	バ			
														90m							
(2)	①範	5囲	東 3	30 m、团	50 m	、南	130 n	n、北	15	50 m	②模	票準的	使用	戸建住	宅地						
近咪	3標	撃 準的画地の		間口	約 18.0	m,	. 奥行	約	35.	.0 n	n,	規模		630) m³₹	涅度、	形物	犬 不	整形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	(1)		往	f 6	m県道	ĺ		交通	みな	と観光	市戎神	申社前	法令	ì	(都)	(70, 2	(00)
130			事項				9.	各				施設	バス 北 9				規制				
	0				D. I. V. W. I.								1					-			
	(5)地	型域要因の F来予測	当該地域が低迷し	域は一般 しており	住宅や農家 、依然とし	住宅の	の中に農り 価の下落	地等が 頃向は	見られ 継続す	ると	或で、 予測す	今後 ~る。	も現状	を維持	する。	と予測	する。	島内	引全体	の不動	」産需要
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地								(4)	対象基	準地の	ない	77					
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格			28, 50	00 F]/m²	-	個別的	要因							
	「住 状 不 1:2 「		収益還		収益価	··· 格					 ∃∕m³										
			原価法		積算価	格			/	Р	∃∕m²										
	市場の特性 試算価格の調整		開発法		開発法	によ	る価格		/	Р]/m²										
行(6)	市場σ)特性	同一需約	合圏の範	囲は淡路島	南部	に位置する	る南あ	わじ市	の圏	域に存	する	住宅地	域であ	る。氰	需要者	の中心	ンは淡	を路島	の居住	者が大
			中である取引され	この目談に	地域は旧来や価格帯は	から	だちであ	以じめ、取	引の中	心と	に地移なる価	格帯	好性以	かの需せない	安は男状況に	いある	· (、而多	子1 733	百かし	: <i>あ</i> る。
(7) 割	式算価	「格の調整	旧来から	の住宅	<u>地域として</u>	成孰	した地域	であり	アパ	%— ト ∶	等の収	7益物	件は皆	無に等	しく.	白用	目的の	の取る	 ! が中	心でお	 ろ。し
	・検証	E及び鑑定	たがって	に、収益に	性に着目し の事例を収	た手を	法であるは	収益還 価格は	元法は 信頼性	:適用 :の高	しなかいもの	一つた思	。 なお 料され		事例に つて.	こつい 下記	ては 標準 !	司一常	- <u>i</u> - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	内の類を踏ま	似地域
耳			市場性を	反映し	て実証的な	比準位	価格をも	って、	上記の	とお	りに鑑	定評	価額を	決定し	た。	, ,,,,			T		.,
(8) 公 ŧ	見価		準地	標準均	也 ②時 ; 修 〕		③標準化 補正	-	地域要 因の比	_	別的 因の		大 会 会 会 会 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人 人	地 6格 ②	標準		路通	0.0	地域	街路 交通	
示為	格	保牛地田勺	南あわ	じ -		_	冊址		対した		較		(円/r	<u> </u>	標準化補正		境	0.0	安	環境	
格したか	1.1	ハニ体物			Γ 00 1	o 1	100		100	Г 1	00 1				正		地	0.0)	行政	
,	,		30, 300	円/㎡	100		[100] [1	100 .05.8]		00]		28,	600		行 その	政他	0.0		その他	0.0
(9)		 1) 指定基準 	地番号		②時 ;	点	③標準化	④ 批	地域要	5個	別的	⑥ 対	象基準	地。	標		路	0.0	地	街路	 }
指た	ה ה			_	修訂		補正	-	の比	要	因の	σ	比準個	<u> </u>	標準化補	交	通		域要因	交通	
基準	う 金							剪	Ž	比	較		(円/r	n [*])	補正		境 地		因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の個	西格	Γ]	100	_	100]]				-		政			1」以 その他	
		- A115 #1	# IA	円/m [*]	100		[]] []		00	A 45) =	, , ,	その			1 1 1	(
(10)		①-1対象基準 継続	^{集地の検討} □新規	訶			(3)	L 一 船	设的要因	1	地価の	全般 二極	的に横 化が進	這い傾 んでい	回になる。 国	ゅるが 有あわ	郊外部	がでた では比	ょト落 也価は	傾同に 下落個	あり、 東向にあ
	Į S	前年標準価	格	28, 8	300 円/㎡		③ 価 変	5			る。										
対象基準地の前	景検ュ	①-2基準地 点) である ^は	が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地等と	同一	地形成	[地垣	越要因]	!	特に大	きな	地域要	因の変	動は記	忍めら	れない	١,			
年 和	山 討 各		-	標準地	3		·地 格形成要因	2													
前が	ff ()\	標準地番号	各		円/	– ´m²	因の	[個別	 的要 因	᠍] 1	固別的	要因	に変動	はない	0						

-1.0 % 半年間

円/㎡

公示価格

②変動率 年間

鑑定評価書(平成 30年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出 南あわじ(県) 5 - 1 宅地-1

平成 30年 7月 6日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	中尾	不動	産鑑定	事務所		<u> </u>			
	南	あわじ(県)	5	5-1	兵原	車県	兵庫	第4分	科会	氏	:名	不動	力産鑑	É定士	中尾	明				印
鑑定	評価	額					7	, 610, 0	00 F	9 1	m³当	たりの	の価村	各				4	7,000	円/mឺ
1	基本总	的事項		•											•					
(1)	価格	寺点	平	成 30年	三7月 1	l 目	(4)鑑5	と評価の	3		平原	戊 30年	年 7.	月 3日	一路	「平成 30g 路線価又に			1. 1	円/㎡ ⇔
(2)	実地記	周査日	平	成 30年	三7月2	2日	(5) 価格	各の種類	領		正常值	西格			線	倍率種			1. 1	П
(3)	鑑定詞	呼価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基		在及び地番 住居表示」		南あわり	じ市広日	日広田与	と清水:	2 4 2	番6						②地積 (m²)	責 (162	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i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施		 更な交通施 近の状況	記との		(都) (70, 20	
														設状況	14.2	100-0000		(そ)	の他)	
		1:2	店舗兼住RC2	住宅				公共施 る地域		北東5.	.5m県	:道		水道 下水	淡路交 230m	通広田バ	ス停			
(2)	①範	.囲	東(60 m、 Ī	西 :	30 m.	南	30 m	、北	3	30 m	② 	漂準的	的使用	店舗併	用住宅地				
				間口		9. 0		奥行			. 0 m		規模			m ² 程度、	形状	長方刑	·	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	. 5	. 5 m	県道		交通	※ 淡路	 交通広 230m	田バス停	法令	(者	羽) (70, 2	200)
			事項					路					施設		. =00		規制			
		域要因の 来予測	当該地域推移して					が混在	きする	地域で	、特は	こ大き	きな変	変動要因	がない。	ことから、	、今後も	当面の	間は現れ	犬のまま
(3) 聶	是有效	使用の判定	店舗併月			-							(4))対象基	準地の	ない				
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	,			48, 00	00 F		ı	個別的	要因					
σ)適用		収益還	元法	収	益価格				27, 80	00 F]/mੈ	ı.							
			原価法		積	算価格				/	F]/mੈ	:							
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	F]∕m³	:							
(6) 市	方場の	特性	島内経済	斉の不況	や少子	高齢化	等の影	響を受	とけ、	商業地	需要に	は弱レ	、 耳	対引され	しる土地	- 地縁性を の規模等 沢である。	はまちま	の個人	事業者で	である。 た取引事
P	·検証	格の調整 及び鑑定 の決定の		こ当たっ	ては、	収益性	よりも	市場性	が重	視され						、自己使り 件では、」				
(8) 対対とした	見価	① 【代表標標準地番号	標準地	標準	地 ②	時 点修 正		標準化 開正	[地域要 因の比 跤	⑤個 要 比	因の		対象基準 の規準値 (円/)	西格 仏) 準 ! 化	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
格 し を <i>t</i> :	:	公示価格		円/m	í [100] [100	[100	[]	00				1	画地 行政 の他		行政その他	
(9) 指 <i>た</i>)\	① 指定基準	≛地番号		2	時 点 修 正		葉準化 第正	_	・ 域要 図の比	⑤個 要	別的 因の		対象基準 の比準値	ਜ±友 (7)	標名	<u>の他 </u> 街路 交通	地域	街路 交通	
指定基準地	う り 食			_					剪		比			(円/	m [*]) m [*]) 訳		環境 画地	域要因	環境行政	竟
地言	寸	前年指定基	基準地の(価格 円/m	์ [100] [100		100	[00				1	ー 行政 の他		その他	
		①-1対象基準							[一般	设的要因						基調である	る。当市	の総人	コ・生産	全年齢人
(10)		■継続	──新規		000 🖼	/ m-2		3			ļ	コとも	っ減り	〉傾向。	老年人	口は増加値	與 问。			
対象技術	手の焼	前年標準価額 1-2基準地方	が共通地	点(代表	000 円/ 長標準サ		司一地	価 変 格 動	[地垣	【要因]						ないが、±	地元経済	の低迷の	の影響を	を受けて、
対象基準地の前	養 検 話 格 計	点)である ¹ 一代表標準	_	討 標準均	<u>t</u>			[格形成要 (動状況			Ē	商業地	也需要	要は減退	傾向。					
の領が	等	標準地番号	-				2	因の	[個別	 的要因	3] (固別的	勺要因	国に変動	」はない。)				
		公示価格		0.101	W #= P	円/m		0,												
		②変動率	年間 -	-2. 1 %	十年間	ī]	%													

②変動率 年間 -3.6% 半年間

%

		基準地番			提出先		所属	属分科 :	 会名	業	 者名	近藤	亮太	不動産釒	監定事務		あわし	ン (県)	5 -	- 2	宅地-1
	南	あわじ (県)	Ę	5-2	兵庫県	Ļ	第	4 分科	·会	氏	名	不動	声鑑	定士	近藤	亮太					印
鑑定	評価	額					15,	800, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格	<u></u>					4	3, 200	円/mឺ
1	基本的	的事項													Į.						
(1)	価格明	寺点	平	成 30年	5 7月 1日	(4	1)鑑定	評価日	3		平月	戊 30年	年 7)	月 1日			30年 1. 又は倍	-	(39, 000	円/m [®] 倍
(2)	実地記	周査日	平月	成 30年	6月 25日	(5	5) 価格	の種类	頁		正常信	西格			価		種別	-			10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評価																
_		評価額の決定																			
(1) 基		「在及び地番」 「住居表示」等		南あわし	ジ市福良字	八反	甲 5 1	2番	193						②地積 (㎡)	(327)	9法	令上の	規制等
基準地	③形	状	④ 敷地(の利用の		周辺	の土地	也の利用	用の	6接面	面道路	の状況	-	⑦供給	8主要			± の		(都) (70, 20	0)
														処理施 設状況	按迎	の状況	C		17	n (14)	
		1:3.5	診療所S2	・住宅			公共施 商業地		建	南東7	m市道	•	,	水道 下水	みなと バス停 120m	観光旧	南淡庁	舎前	(その)他)	
(2)	(1)範	· 	東	60 m、世	T 40 c	n、倖	<u> </u>	40 m	41-		35 m	②#	亜維ム	勺使用	中層店舗	a/t:/字/	併.田 #h				
近隣		:四 準的画地の				0 m	-	40 m 契行			. 0 n		規模			m²程原		形状 卦	長方形		
隣 地 域	0	域的特性	特記		べき事項			街		n市道			交通	みな	と観光ほ		L &	去令		3) (70,	200)
攻	•••		事項					路					施設	前バ 南西	ス停 120m			見制			
		 域要因の 来予測	中低層の	り店舗・ ており	事務所等 、地価は	が建ち	う並ぶ 面向が終	商業地	域。当	当面は	現状	を維持	宇する	と予測	する。シ	「隣の「	市役所	南淡庁	舎は問	月鎖済で	繁華性
(3) 聶		使用の判定	中層店舗			1 1012	-XI- 374 /I	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1 1/10		-		(4)	対象基	準地の	ない					
(5) 銀	监定評	· 価の手法	取引事		比準化	西格				50, 00	00 F		:	個別的	要因						
0	適用	I	収益還	 元法	収益(37, 20	00 F		:								
			原価法		積算值	西格				/	Р]∕m²	:								
			開発法		開発	去によ	る価格	格		/	Р]∕m²									
(6) 市	「場の	特性	市役所には少ない	宇舎の閉 い上、基	淡路島内に 鎖や金融 準地周辺- 見いだす。	幾関の 一帯は	シ転出) は浸水の	もあり の懸念	繁華性	生の低	下が	続く。	鳥内	では店	舗の新装	ま出店の	の水準	が低く	商章	色地の引	き合い
部	検証 呼価額	及び鑑定	中低層后 益価格	店舗等が と参酌の	中心の商うえ、標準	業地で 集地と	で、賃貸の均行	貸市場 衡にも	号の成熟 十分配	熟の程 記慮し	度はた上	低い。 で、上	従っ :記 <i>の</i>	って、市 うとおり	場性を反 鑑定評値	反映し、 近額を∄	. 実証 決定し	的な比 た。	準価材	各を重視	見し、収
(8) 対対とした	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 ・ 代表標準地				_	点 正	3標:		_	域要		別的 因の 較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	標準化補工	街路 交通 環境	0.	安	街路 交通 環境	-1.0
	① 代表標準地					00	[10	00]		00 9. 2]	I	00]		48,	000	Œ	画地 行政 その他		0	その他	
(9) 指定基準地	יי פרי	① 指定基準	地番号	-	②時 修	点 正	3標		④地 ⁵ 因(較	域要 の比		別的 因の 較		対象基準 の比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	1
準地言	美 寸	前年指定基	基準地の位	価格 円/mi	[00	[00]	_1	00]	[1	00					画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 全様準価格等が	ド票制画各等 の検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが ○代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	, 50, (点 (代表	000 円/m 長標準地等		一地	形状成要 因	[一般]	要因]	i 1	魚業不 冨良湾 び続く	を望る	により む福良 津波被	齢化率及 市内経 地区の旧 害が懸念	経済は 日来の雨	厳しい: 商業地:	状況が続域は観点	続く。 光を車	曲に活性	
削な	''	公示価格	各		円	∕ mื	(の	[個別的	叩安区	ן וה	回列的	少安区	ルン変動	はない。						

②変動率 年間 -0.5% 半年間

鑑定評価書(平成 30年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出

							_			•			. — .			南あれ	っじ (児	具)	5 —	3	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属:	分科会名	業	者名	清水	重善石	下動産銀	監定所							
	南	あわじ(県)	;	5 - 3	兵庫	県	兵庫第	第4分科会	氏	名	不動	力産鑑;	定士	清水	重善						印
鑑定	2評価	額					12, 9	00,000	円 1	m³当	たりの	の価格	÷						36,	600	円/㎡
1	基本原	的事項		•																	
(1)	価格田	寺点	<u> 1</u>	☑成 30年	7月 1日	∃ (4	4)鑑定記	平価日		平原	戊 304	年 7月	5日	路		30年					円/m ^²
(2)	実地詞	凋査日	7	☑成 30年	7月 1日	∃ (5	5) 価格の	D種類		正常	西格			線価		西又は 率種別				1. 1	倍
(3)	継定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評価	<u> </u> Б									ID	平性力	ני				
		評価額の決定			<u> </u>																
(1)		f在及び地番si 住居表示」等		南あわし	ご市志知	鈩字ム	カヘ1:	20番1						②地和 (m³)		3	52	9	法令	注の	規制等
基準地	③形			 の利用の	祖治	டு து	π+#	 の利用の	6接面	5. 首. 改	か井 :	:p (-	7)供給			通施言	<u>ው</u> ሥ	,		(都)	
地	3/13	/1/	分敖地	0 7个17円 0.		状況	.V/161	リンイリハコマン	O 15 II	即但四	107107		の理施		をなる 丘の状		χ ω 0		(70, 20	0)
													设状況					(-	その		
		1:1.5	店舗 S 1				いに店舗が点在		東11m	県道、	三方	/.	水道 下水	みなと ス停	:観光	マルナ	力前バ	ξ.	(80, 20	0)
						線商業	地域							350m							
(2)	①範	通	東	60 m、	5 30) m、	有	0 m、北	. 1:	10 m	2 t	票準的	使用	店舗併	用住名	宅地					
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約 1	7.5 m	n、 奥	:行 約	20	.0 m	٦,	規模		350	m [*] ₹	捏度、	形状	ほぼ	ぼ長さ	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	l 1 m県	道		交通	みなバス	と観光	マルナ	トカ前	法令		(都)	(80, 2	200)
~			事項					路				施設		350m			規制				
	(5)#I	は要因の	店舗 3	事務所等	の占在す	トス段組	自商業州	域であり) 特段	の変詞	動要因	3 <i>1+†</i> 2	< 当	面け現	状とす	大美か	い地は	性を細	維持	ナスは	のと予
	将	来予測	測する。	地価は	下落傾向	句にある	5と予測	する。	1342		<i>575</i> E	3100.00	· · · ¬	штого			. 20.30	11. 6.7	ldr:1.2	, 2	
(3) 聶	是有效	使用の判定	店舗併足	用住宅地										準地の	= 7	方路					+2. (
			取引事	例比較法	比增	準価格			37, 20	00 F]∕m³	1	個別的	安囚							
	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	,	収益還	元法		益価格			20, 00	00 F											
			原価法			拿価格	L 7 /π+h	,] / m²										
(6) 1	の適用 収益 原価 開発 市場の特性 同一 事業						よる価格		ア松炉]∕m [*]		、天中ない	1 100 25	기 는 11가 14	ナット	ァ 電	冊 土	나나나	(3.14. 7	、ナナフ
(0) 11	1-90	/行注	事業者をものの、	が中心で	あるが、 が多いた	高速道 こめ来足	首インタ	、土とし、土とし、土とし、土とし、土とし、土として、土として、土として、土として	/ジが折	-< !	広域原	子開る	る店舗	等も見	られる	5。人	口減少	等の	影響	は深刻	である
部	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	もそも数	数が少な	く、業種 事例から	重や店舗 う試算し	甫形 熊に	益物件』 より賃料 価格を重	∤水準の	ばらっ	つきヵ	「大き」	いため	、収益	価格ℓ	り信頼	性は相	対的に	に低	い。3	診際の市.
(8)		① 二代表標		標準地		诗 点	3標準	≝化 ④	地域要	⑤個	別的	⑥対	大大学	土地	標	街	路	0.0	地	街路	各 -2.0
公示価格を	見価	標準地番号	±+1-	18 =	-	修 正	補丑		因の比		因の		規準価	P		交:		0.0	域 要	交通	
価と格し	-		南あわ	じ 5-	2				較	比	1		(円/r	n)	補正	環: 画:		0.0	因	環境 行政	
を t:	=	公示価格	44, 300	円/m	_	98. 7 100	[100		100 122. 5		2.0] 00		36,	400		行	政	0.0		その他	
(9)												©÷4			+==	その		0.0	4 1 h	独	∀
指点が)\	① 指定基準	:地留方			诗 点 修 正	③標準 補		也域要 因の比	⑤個	別の		象基準 比準個		標準化補	街 交:			地域 要因	街趴 交通	
指定基準地) }			_				‡	咬	比	較		(円/r		補正	環		ļi	因	環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の		. [_]	100	0	100	[]]					画: 行:	_			行政 その他	
		144	# JIL A A	円/m	Í	100] [00	#HD=	L 10	4d+) = 4L	7 F #	その		.287H-	7		1. / /als 1.
(10)		①-1対象基 ² ■継続	単地の検 ■新規				(3		股的要因	ַ [[2	人口流して朝	間出に	より、 でいる	特に生。 。	座牛	师人口	(7) 減少	沙堰。	か、	帝安(は依然と
対分	F S	前年標準価			800円/		佃	亦													
対象基準地の前	長検話討	①-2基準地点 点) である ^は	が共通地 場合の検	!点(代ā :討	長標準地:	等と同・	一地 格	· 動 [地址 · 動 : : : : : : : : : : : : : : : : : :	或要因]					や幹線 おいて						る地域	戊で交通
一地の	u cy 左 车		単地	標準地	b		成	2 沈													
前力	,	標準地番号 公示価格	各		F	- 円∕㎡	め	[個5	引的要因	団] 1	固別的	的要因	に変動	はない	0						

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

南あわじ(県) 5-4 宅地-1

		基準地番	·号	所属分科会名				5名	清水	重善	不動産的	産鑑定所													
	南	あわじ(県)	5-4			5-4 兵庫県 兵庫第4分科会			氏	氏名 不動産鑑定士				清	水重	善善			印						
鑑足	と評価	i額					5	, 710, 0	000 円] 1	m³当	たりの	の価格	<u> </u>						56, (000	円/mឺ			
1	基本區	的事項														ı									
(1)	価格	 持点	平	成 30年	7月 1	月 1日 (4)鑑定評価日					平成 30年 7月 5日				(6) 路	[]	平成 30年				円/㎡				
(2)	実地記	調査日	平	成 30年	7月 1	月 1日 (5)価格の種類					正常価格				端 路線価又は倍率 価 倍率種別						1.1	倍			
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	しての	濫定評	価										1									
• •		評価額の決定	の理由 <i>の</i>)要旨																					
(1)	①所	f在及び地番5 「住居表示」	並びに		市市	市福永字福永 5 4 8 番 6										也積 n ⁱ)	1	02) 9	⑨法令上の規制等					
基準地	3形	/状	4敷地(地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利 状況					用の	の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況					接近の状況				((都) (70, 200) (その他)					
		1:1	店舗兼	事務所兼	住宅	宅 国道沿いに店舗・銀 行・事務所等が建ち 並ぶ商業地域				南東19m国道 水道 下水				淡路交通市バス停 50m					. (CV)(E)						
(2)	①範	5囲	東	10 m、团	ā :	20 m,	南	20 m	、北	6				使用	店舗	住宅	併用地	用地							
	3標	撃準的画地の	└──── 形状等	間口	——— 约	10.0	m,	奥行		10.	0 m		規模		1	.00	m²程度、	形状	: IE1	ぎ正方	形				
近隣地域	(4) til	域的特性	特記	特にな	<i>۱</i> ۷			往	1	9 m国	国 米				交通		ス停	法令		(都) (70, 200)					
攻	⊕26-%#JN/II		事項					路			施記			北西	50m	規制									
		5地域要因の 当該地域は国道沿 特来予測 しており、依然と												を維持	する	と予	測する。	島内全	:体の	不動産	11年	が低迷			
(3) l		使用の判定		足度の店舗				10 1981	11 (SVI) PET	ر عادار	C 110	(1)		対象基	準地	の	ない								
(5)鑑定評価の手法		取引事	———— 列比較法	H	· 準価格				57, 20	0 Щ	 ∕m [*]	ì	個別的	要因											
	の適用		収益還元法 収益価格							28, 60															
			原価法	, о,д		精算価格						∕ m²													
							開発法による価格																		
(6) ī	市場の)特性	同一雲絲	よる郊外 地縁的	囲は淡型店舗 選好性	路島内 の新規 以外の	全域の 出店も 需要は	商業批	地域で けられ いにく	/ ある。 るが限 く需要	雲要老	生の中	トルパナ	島内の た、背 。 需要	事業後人の中	者で口の価	ある。幹 高齢化等 格帯は取	線道路 による 引自体	沿い 繁華 の個	等の- 性の促 引性か	-部で &迷が i強く	は大型 継続し 、これ			
į	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	当該地域	成は自用 多くの想 身、比準	の事業 定要素 価格は	目的を を含み に信頼性	中心と、規範の高い	i性にや ものと	や欠ける	ける。〕 される。	取引導 。よっ	事例に って、	こつい 下記	ては同 標準地	一需	給圏 検討	は指標と 内の類似 を踏まえ した。	地域等	に存っ	すろ多	数の	事例を			
(8) 公示価:	規権格	① □代表榜標準地番号			②時 点 ③標準化		B	④地域要 因の比 較		別的 因の 較		対象基準)規準値 (円/i	晒格	⑦内訳	準 化 補 環		0. 0 0. 0 0. 0	地 域 要 因	街路 交通 環境	0.0					
格 を 7) ti	公示価格	61, 700	円/m²	-	99. 5 100	- _	100 105.0]		100 05. 0]	[10	00]		55,			正 画 行 その	政	0. 0 0. 0	7	行政の他				
(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 排正	_	域要 の比	⑤個! 要l 比!	因の		対象基準)比準値 (円/1	旧格	⑦内訳	* #	路 通 境		地 域 要 因	街路 交通 環境				
準	検		基準地の何		[100] [100		100	100		1				正 画 行 その	政		₹	行政の他				
(10) 年標準価格等からの検討		円/㎡ ①-1対象基準地の検討 ■継続				基準地の検討 □新規 □新規 □が共通地点(代表標準地等と同一地							因の	いる変動	。南あわ	じ市で	は地位	下落個は下	質向に落傾	あり、 向にあ					

鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 6日 提出

						用めわし(県)	9 – 1	七地一
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)	9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中珥	岩穂		EΠ

鑑定評価額 297,000,000 円 1 m³当たりの価格 15,200 円/m³

1	基本	欱	重	ΤĒ
	本平	נים	#	

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6)	[平成 30年 1月]	円/㎡		
(0) chui-m + 0	T- 00/T CE 00E	/F) /T+b @ 15*E	T 24 IT 46	(6)路線	路線価又は倍率	1.1 倍		
(2)実地調査日	平成 30年 6月 20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							

(3)	(3)鑑定評価の余件 史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		f在及び地番並 住居表示」等		南あわじ市原	太田中筋字。	大丸 1 7	7 0番1	1外			②地積 (㎡)	(, 548)	⑨法令上の規制等				
华地	3形	③形状 ④敷地の利用の現法				の土地の	の ⑥接面	処理 設状;				な交通施 の状況	設との	(都) (70, 200) (その他)				
		不整形 1.5:1	工場・倉	拿庫	比較的大規模な工場 が散見される工業地 域								通広田東ノ	ベス停				
(2)	①範	囲	東 15	50 m、西	130 m、南	ī 15	50 m.	北 10	00 m ②模	標準的	使用	工場倉庫	 走地					
近咪	3標	準的画地の刑	/状等	間口約	130.0 m	、奥	行 約	150.	0 m,	規模		19, 500	㎡程度、	形状	犬 ほぼ整形			
近隣地域	4地	沙域的特性	特記	特にない	街路			5 m市道	交通施設	南東	交通広田 150m	東バス停	/A (1)	(都) (70, 200)				
			事項					<u></u> 7						規制				
		域要因の 来予測		式規模な工場 っ。地価は下					きな変動要	ないこ	ことから、今後も現状のまま推移していくものと							
(3) 指	是有效	使用の判定	工場倉庫	〕地							対象基		形状		0.0			
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			15, 20	00 円/m [*]		個別的	要因						
Ó	の適用		収益還え	元法	収益価格			/ 円/㎡										
			原価法		積算価格			/	円/mឺ									
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/mឺ									
(6)市場の特性			る大手法	司一需給圏は淡路島全島内に及ぶ工業地域である。需要者の中心は資本力が豊富な地元企業及び全国的に生活る大手法人である。地元産業の低迷により、工業地の需要は減退傾向が続いている。取引される土地の規模等あり、また特別な事情を含む取引も多く、中心となる価格帯を把握することは困難である。										的に生産拠点を展開す の規模等はまちまちで				
=	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	大中規模 用目的の 準価格を	原の工場の賃 の取引が中心 採用し、同	貸市場は未 で、当事者 一需給圏の	成熟で は取引 他の基	、適正 価格を 準地の	な賃料水 指標とし 価格推移	準の把握が て意思決定 も踏まえて	困難る、鑑	である のが一 定評価	ため、収 般的であ 額を上記	益還元法 る。これ のとおり	は適用でいる。	できなかった。自己使 引事例より試算した比 た。			
(8) 公示価格	現集といる。	① □代表標準地 □ 標準地番号 公示価格		□標準地 ②時 修 -		時 点 ③標準化 修 正 補正		4)地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	図の の規		格内	準 交 環	路通境	地域要因 環境			
)			円/㎡	[]100		<u> </u>	[100]						地 政 他	行政 その他			
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準 補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥文 Ø	対象基準)比準値 (円/r	格内	準 交 環	通境	地 街路 交通 環境			
华化	央 討	前年指定基	基準地の値	準地の価格 円/㎡		100 [100]		100	[]				<u> </u>	地 政 他	行政 その他			
(10) 全様準備材等	丰票集画各等からの検討	, and the second se		16,000 点(代表標 ² 対	円/㎡ ② 価格 動状況			-般的要因 地域要因] 國別的要因	んでい 地域要 は低迷	る。	特別な いる。	出が多く、高齢化率も高水準で、地場産業の衰退が進 特別な変動はないが、引続き市内における工業地需要 いる。						
月1 7	ν,	公示価格		·5. 0 % 半 4	円/㎡ E間	<i>。</i>) LTE	如则对安区	13 间的形式)女囚	に変割	はない。						

鑑定評価書(平成 30年地価調査) 平成 30年 7月 6日 提出 南あわじ (県) 9-2 宅地-1

平成 30年 7月 6日 提出

		基準地番	亏		提	提出先			会名	美 養 君	百名	个期,	産鑑 人	E調査	アーヒ	_							
	南	あわじ(県)	(9-2	兵	兵庫県 兵庫県第4分科会				氏	氏名 不動産鑑定士				有馬 隆之				印				
鑑定評価額						33,900,000 円 1㎡当たりの価格								·					8, 20)0	円/m ^²		
		<u></u> 的事項																					
(1)	価格	寺点	並	成 30年	三 7月]	1日	(4)鑑足	定評価日	西日 平成 30年 7月 5日					(6)	[]	区成 30年	7, 0	00	円/㎡				
(2) 実地調査日			平月	式 30年	6月 25	25日 (5)価格の種類					正常価格				路線価	路	線価又は 倍率種別				倍		
/O\ AS			1 0	Æ	/TT											1百年性力							
		平価の条件		としての	歮 疋評	·1Ⅲ																	
	Τ_	評価額の決定			» — L. L.	-n -L->+-n	<i>h</i>	F 0 0 .	の乗り						© lik	1=	T						
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		用めわし	ン市松県	凡古 澤節	各子四)	県63(3 0 番外						②地 (㎡	4, 1	9法令上の規制等						
基準地	3形	③形状 ④敷地の利用の到				兄 ⑤周辺の土地の利月 状況				可用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況					接近の状況				(70)))			
		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	(その他) 淡路交通湊バス停 500m)					
(2)	①範	i 囲	東	50 m、 🛭	5 :	50 m,	南	100 m	、北	10	00 m	2 4	票準的]使用	工場均	也							
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口 ;	約	50.0	m,	奥行	約	80.	0 m	١,	規模	1	4, 00	00	m²程度、	形状	ほぼ長方形	戶			
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	き 特にない				街	5.	5 m	5 m市道 交			交通 淡路交通湊/ 北西 500m			ス停	(都)(7	0, 2	00)			
			事項					路					施設		0 0 0 m			規制					
		⑤地域要因の 将来予測 地場産業の瓦工場 落傾向である。				倉庫等が多い地域であり、今後とも現状維持で推移する								移する	ものと	: 予	測される。	。瓦産	業の動向か	ら地	価は下		
(3) 1	是有效	使用の判定	工場地										(4)	対象基	準地σ)	三方路				+1.0		
(5)鑑定評価の手法		取引事	例比較法	比	準価格			8,200 円/㎡ 個別的						要因									
C	の適用	l	収益還元法収益価格原価法積算価格開発法開発法による値					/ 円/㎡															
								<u> </u>															
(6) т	市場の	特性	同一需線 地場産業 取引され	美である	どが続き	先行き	・不透	明なが	こめ屑	産業し	ている	事業所	T&	見られ、	者、中/ 不動産	小法人が大売要は減退	半でして	ある。 いる。					
]]	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	7 1 1 日 日	3的の版	刮が由	小であ	n H	731/無枚	この水準	単わおけ	趰 レー	マ石	1.校注	完され	スーレ	・ガヾ	一般的で	なス	かった。当 よって、比 指定基準地	准佃	枚た		
(8) 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	準地	──標準± -	也 ②	②時点 ③標準化 補正				の比	⑤個! 要! 比!	因の		⑥対象基準 の規準価 (円/n		力力	標準作業化補環	通 境	域 要 因	街路 交通 環境	i ī		
恰りを力	ام ا	公示価格		円/mi	Î.	100] [100	[00]	00] []						止 画: 行: その:	政		行政の他			
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正			④地址 因(6 較	或要 の比	⑤個! 要l 比!	因の		 象基準 比準値 	E地 T格 ni)	力力訳	標準化補環	通	域 要	街路 交通 環境	i		
準地 詰	グ 対 前年指定基準地の価格 [円/㎡				i [100 [100]			[100 [100				-		正画地行政その他			行政の他				
(10) 対象基	年票集画らの検討	■継続 前年標準価	「年標準価格 8,700円/m [*] 場所」					価 変	[一般的		す	也価 <i>の</i> る。	二極	化が進	んでい	いる。		じ市で	では下落傾は地価は下				
対象基準地の前	西各等か	一代表標準標準地番号 公示価格	≛地	標準地		- 円/m	ຳໍ	安田	[個別的		1] 個	固別的	力要因	に変動	はない	١.							
		②変動率	年間 -	-5. 7 %	半年間	a	%																