

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)兵庫不動産鑑定所. Includes details for 高砂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 46,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes address: 高砂（県） -2 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (64,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
高砂（県） -3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	67,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月1日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
				(6) 路線価	倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市今市2丁目14番34「今市2-12-30」				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,200) (その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m 市道	交通施設	山陽電鉄伊保駅東方 1km	法令 1中専 (60,160) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、変動要因は見受けられず、将来も現状が持続するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高砂市の南部、山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者は圏内の居住者が中心であるが、圏外からの需要も見込まれる。当地域は比較的早期に開発分譲された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、利便性・快適性は中庸の地域であり、建て替え需要も見られ需要は比較的安定している。中心となる価格帯は土地で1,000~1,500万円、新築販売住宅では2,000~2,500万円のものが多く。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅地域で、画地規模も小さく賃貸共同住宅の想定は困難である。収益を目的とした取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 66,800 円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 高砂市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調も陰りを見せ、不動産取引価格水準はやや弱みである。 [地域] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、変動要因はないものの、地価はやや上昇傾向である。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
高砂（県） -4	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	41,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月4日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和元年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高砂市阿弥陀町南池字村東 3 3 8 番 5				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多く付近に農地が介在する住宅地域	北東4m市道	水道、下水	J R 曾根 2.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m	②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 曾根駅東方 2.3km	法令規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅や農家住宅を主とした戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		41,300 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市を中心とした住宅地域の圏域で、対象地は市のほぼ中央に位置する居住環境がやや劣る地域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層向けを対象としたより高額の物件もある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 0.0	街路 +2.0
	標準地番号	高砂 -13							交通 0.0	地域要因 +2.0
	公示価格		[99.9]	100	100	[100.0]	41,500	環境 0.0	環境 +39.0	
	60,000 円/㎡		100	[100.0]	[144.6]	100	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 0.0	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格								[]	100
	円/㎡		100	[]	[]	100	環境 0.0	環境 +39.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地からやや離れた集落地域で、地域要因に特に変動はないが、やや弱含みで推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,400 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -0.2%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Values include 高砂（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, 10,100,000 円, etc.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 25日, 正常価格, etc.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes address details for Takasago (高砂).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (88,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
高砂（県） - 7	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市伊保崎2丁目1912番17 「伊保崎2-16-7」				②地積 (㎡)	228	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
	1:1	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄山陽曾根 750m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m市道	交通施設	山陽電鉄山陽曾根駅 南東 750m	法令規制	対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成した地域であるので、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価はやや弱含みで推移するものと予測される。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は高砂市内の山陽電鉄本線沿いの住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は比較的少ない。成熟した住宅団地で、駅から徒歩圏であるが、街路条件はやや劣る。新規分譲地の供給圧力により既成住宅地域の需要は弱含みで推移している。土地は1, 300万円程度、新築戸建物件は3, 000万円程度が中心価格帯である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	高砂 - 10	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [110.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	57,800 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高砂（県） - 3	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [128.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +28.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	66,800 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,200 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 県内の経済・雇用情勢は緩やかに拡大している。個人消費は緩やかに持ち直し、住宅投資は弱めの動きとなっている。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地として概ね熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。										
	②変動率		年間 -0.4%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Includes address: 高砂（県） -8 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 三浦一範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes address: 高砂（県） -9 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 陰山 陽史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 高砂（県） - 10 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
高砂（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	5,850,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町浜田町2丁目311番5 「高砂町浜田町2-4-13」				②地積 (㎡)	75	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 20m、北 40m				②標準的使用	中層の店舗・事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 8.0m、規模 80㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8.5m 市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅 南西 100m	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗・事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	47,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高砂市及び周辺市町の広域的な圏域内の商業地域であり、特に同市内の商業地域と価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人が中心である。取引の中心となる価格帯は、規模等によりばらつきがあり見出せないが、十分な集客力を有する立地は限られており、需要の強弱に大きな差異が見られ、これらが拡大の傾向にある。近隣地域は最寄り駅に近い立地であり、多様な需要が想定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域であり、比準価格査定においては同市内の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難である等相対的信頼性が低い。周辺の取引は自用が多く、その意思決定には取引価格水準が強く影響している。よって、かかる需要者行動を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、比較した指定基準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	高砂（県） 5-2	[99.0] / 100	100 []	100 [128.2]	[100] / 100	78,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 企業収益は高い水準で底堅く推移しており、雇用情勢は着実に改善しているが、企業の業況判断は慎重さが見られる。					
	前年標準価格 78,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。					
	標準地番号	②変動率		年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円/㎡									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 高砂（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 100,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 80,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした (Price comparison table), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
高砂（県） 9-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	373,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	16,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町字向島町1474番1外				②地積 (㎡)	18,215	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工業 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 400 m、北 400 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 150.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 18,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅 南東 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は内陸部も含めた阪神・播磨地域一帯の工業地域。とりわけ近隣地域と密接な価格牽連性を有する地域は播磨臨海部の工業地である。需要者の中心は地元有名企業や全国レベルの企業である。都心部では工業地の景気は回復基調にあり、近隣地域及びその周辺でもその影響が徐々に顕在化しつつある。なお、取引は規模や業種等により価格水準がまちまちで、中心となる価格帯については見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場用地の標準的な賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は不採用とした。比準価格については、同一需給圏内の広域的な範囲から事例を収集し、適切に補・修性を施して比準を行っており、地域性及び市場性を反映した妥当性ある価格が得られた。以上より、本件では比準価格を採用し、指定基準地を規準とした価格との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路（県） 9-4	[102.0] 100	100 [100]	100 [126.1]	[100] 100	20,600				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 +2.0 +20.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 流通関連を中心に需要は活発に推移しているが、一方で中小の工場産業や立地の劣る工業地の需要は衰退傾向にある。						
	前年標準価格 20,300 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 地域要因の大きな変動は見られないが、比較的利便性の高い工業地であって、一般的な景況を反映して地価は上昇傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 円/㎡		②変動率									
年間 +1.0 %		半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
高砂（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市米田町塩市字明田209番1				②地積 (㎡)	1,100	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 100m、南 130m、北 0m			②標準的使用	中小工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,100㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m 県道	交通施設	J R宝殿駅 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域に隣接する中小工場地域で、特段に地域要因の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測する。景気回復により市全域で工業地の供給不足が続いており、地価水準はやや上昇傾向で推移している。												
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市及び周辺市町の工業地域である。需要の中心は当圏域に地縁を有する事業者及び圏内の大企業の下請け業者である。景気回復による設備投資の増大により、立地条件の良い工場地需要は回復傾向にあり、市場は需要超過気味で推移している。工業地自体の取引件数は少なく、かつ規模もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の中小工場を主体とする工業地域で、同種用途の賃貸市場は未成熟で、経済合理的に工場の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外価格とした	①代表標準地 標準地番号	標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	姫路（県） 9-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	39,400 円/㎡		[101.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [122.2]	[100] / 100	32,400						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的な要因] 企業の景況感は改善基調、設備投資も回復しつつあり、工業地需要も堅調であり、市況に品薄感が広がり、地価は上昇傾向が続く。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 住宅地域に隣接する工業地域で、中小工場が連たんし、域内に新陳代謝は認められるが、地域性に特に変動は認められない。								
	②変動率		年間 +0.9%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								