

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
高砂（県） -1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印
鑑定評価額	5,150,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	高砂市高砂町字清水町1504番5				②地積 (㎡)	102	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (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					
	1:3	住宅 W2	小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄高砂 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 60 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 6.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 100 ㎡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	山陽電鉄高砂駅 南 850m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、特別な変動要因もないので、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。									
(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	50,500 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	同一需給圏は高砂市の山陽電鉄本線沿線を中心とした住宅地域。需要者の中心は高砂市居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は古くからの住宅地域であるが、小規模開発による宅地供給が多く見られる中で、選好は低下気味であり、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで500～800万円程度、新築戸建で2000～2300万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は自己目的での取引が中心であり、また敷地面積の点からも経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、指定基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。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	高砂 - 3										
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 130.7 ]	[ 100 ] / 100	50,700					
	66,300 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 高砂市は総人口、生産年齢人口ともに減少傾向にあり、住宅地の地価の二極化が進んでいる。 [地域要因] 小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域で、地域要因に特別の変動はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	53,500 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										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-5.6 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29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, 岡本不動産鑑定士事務所. Row 1: 高砂（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, 64,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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 (Useful Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

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	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	66,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年7月1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				

## 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	66,300 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 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) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	地域要因 街路交通環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年標準価格の検討	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 66,300 円/㎡		③ 価格変動状況 変動要因の	一般的 [要因]	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にあるものの、不動産取引価格水準はやや弱みである。			
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <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]	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、変動要因はないものの、地価は横ばい傾向である。			
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	個別的 [要因]	個別的的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定		
高砂（県） - 4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印	
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	1 中専 (60, 150)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 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 16.0 m、奥行 約 18.5 m、規模 300 ㎡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	基準方位北 4 m 市道	交通施設	J R 曾根 東 2.3 km	法令規制	1 中専 (60, 150)			
(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	41,500 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	同一需給圏は概ね高砂市内の住宅地域、集落色の残る住宅地域であるため需要者は地縁性を有するものが中心である。市内工業団地従事者などが多くを占め、需給は地域の企業の業況に左右される状況下にある。不動産の選別化が顕著に進む状況下で、旧来の農家集落色の濃い地域での需給は減退し、地価は弱含み傾向にある。周辺における新規の住宅供給については、土地は 1,000 万円程度、新築建売住宅は 2,500 万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件が皆無であり、自用目的の取引が支配的で、賃貸需要が乏しく経済合理的に住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。従って、自用目的の取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 - 13		[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 146.4 ]	[ 100 ] 100	41,300					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,700 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/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動は認められず、街路条件等が劣り、需要は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
高砂（県） - 5	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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	高砂市曾根町字松東7 2 8 番 3				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 65 m、南 20 m、北 35 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 10.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 145 ㎡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	基準方位 北 7 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽曾根駅 北東 950m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	68,500 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	同一需給圏を高砂市内及びその隣接市の市境付近の住宅地域と判定した。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるものと思料する。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で800~1,200万円、新築の戸建物件で2,000~2,500万円程度である。近隣地域及びその周辺の地域では、居住の快適性等に着目した一定の需要は存するものの、一般的要因の影響から需要は若干弱含んで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域・周辺の地域等においては一部に共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模の観点から競争力のある共同住宅等の想定が困難であることから、収益価格の試算は断念した。一方、需要者は居住の快適性や生活利便性等を重視し、市場価格を取引の指標として行動するものと思料する。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 66,300 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.9 ]	[ 100 ] / 100	68,400					
(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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は減少、高齢化率は県平均より上昇。H28年の対前年土地取引件数は減少し、取引価格も下落傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因の		[地域要因] 近隣地域は一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
	②変動率		年間 -0.7%		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
高砂（県） -6	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	高砂市米田町米田字大橋307番3				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 140 m、南 120 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	J R宝殿駅 南西 780m	法令規制	対象基準地と同じ				
(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	91,000 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、用途的な類似地域は成熟度の高い住宅地域、需要者の中心は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入者は少ない。最寄駅から徒歩圏で幹線道路からのアクセスにも優れるが、周辺では戸建分譲等による供給が継続的に行われていることから、需要は若干弱含みで推移している。土地は1500万円～2000万円程度、新築戸建物件は3000万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	戸建住宅を主とする地域で、画地規模等から経済合理性のある建物想定が困難なため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、半年毎の変動率の比較検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	高砂 -8					91,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	-							交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は微減傾向、利便市の高い新興住宅地等を除き土地需要は弱含みである。									
	前年標準価格 92,000 円/㎡	[ 98.9 ]		[地域要因] 住宅地として成熟しており、地域要因に特筆すべき変動はない。									
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[ 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	高砂 -8	[ 100 ]											
	公示価格 92,000 円/㎡	[ 100 ]											
	② 変動率	年間 -1.1 %	半年間 -1.1 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
高砂（県） -7	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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 40m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	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、今後とも現状で推移するものとも予測される。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	54,500 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	同一需給圏は高砂市内の山陽電鉄本線沿いの住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。造成後経年した住宅地団地で、駅から徒歩圏であるが、幅員が狭く、幹線からも離れる。同一需給圏では、自動車利用を前提とする需要者が大半であり、山電軌道南側等、街路条件に優る新規分譲地との競合の結果、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	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方で、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を行い、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号	高砂 -10				54,500		交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 109.3 ]	[ 103.0 ] / 100		環境 0.0	環境 +4.0			
	57,800 円/㎡						画地 0.0	行政 +1.0			
							行政 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	高砂 -3					54,600		交通 0.0	交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 125.0 ]	[ 103.0 ] / 100		環境 0.0	環境 +25.0			
	66,300 円/㎡						画地 0.0	行政 +1.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気の先行き不透明感から購買力も力強さはなく、高砂市内の商業地・住宅地とも価格はほぼ横ばい、又は下落傾向にある。					
	前年標準価格	55,000 円/㎡				[地域要因] やや古い町並みの続く住宅地域で、周辺で宅地供給がされており、選好性から当該地域の宅地需要はやや減退している。					
	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	□代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%						

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
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

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	高砂市米田町米田字馬場崎 8 6 0 番				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 70 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡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 8 m 市道	交通施設	J R 宝殿駅 南 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	82,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	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の戸建住宅地域の存する圏域。需要者は市内に居住する者あるいは市内に勤務先があるエンドユーザー等が中心となるが、神戸大阪のベッドタウン的性格も併せ持つ。供給はミニ開発の住宅団地等が中心で土地のみの中心価格帯は 1, 0 0 0 万円前後から最大で 2, 0 0 0 万円前後まで。景気回復の期待もあるが、先行きの不透明感から需要はやや脆弱である。やや供給過剰のダブつき感もあり取引価格水準は下落傾向で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。したがって、比準価格を中心に代表標準地価格からの検討にも十分に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 92,000 円/㎡	[ 98.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.7 ]	[ 100 ] 100	82,200						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 人口は概ね横這い、高齢化率は上昇傾向。物件はダブつき気味で買主の選別は厳しい。住環境で明暗があり、需給の濃淡が鮮明である。								
	前年標準価格 82,300 円/㎡	[地域要因] 地域要因に格別の変動は見受けられず、近隣地域内の需要も底堅いが、先行きの不透明感から需要は弱含みである。		[個別的要因] 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	-0.4 %	半年間	%								

鑑定評価書（平成 29 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, 氏名. Values include 高砂(県) -9, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアプレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

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
高砂（県） -10	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	高砂市北濱町牛谷字寺ノ元599番1				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W3	農村住宅が連たんする農村集落地域	北東2.5m市道、南東側道	水道 下水	J R 曾根 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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2.5m市道	交通施設	J R 曾根駅 南西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測	当地域は農家住宅を中心とする農村集落地域として成熟しており、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと思料する。地価はやや強めの下落基調で推移している。										
(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 角地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円/㎡					0.0			
	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及び隣接周辺市町内において中心市街地からやや離れた旧来からの既成住宅地域を主とし、需要者は地元居住者が中心である。取引は総じて不活発であるが、取引されるケースとしては親族、知人間などが相対的に多い。個別性が強く、中心となる価格帯は見出せないが、土地総額は1,500万円程度までが上限である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の農家集落地域であり、周辺に共同住宅は殆どなく、取引は自用が主で、比準価格査定にあたっては同市内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準を基礎としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。指定基準地との検討結果も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 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
	高砂 - 4	[ 99.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 165.7 ]	[ 100 ] / 100	25,000					
(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		前年標準価格 26,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口はやや減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数は例年同程度であるが、各用途とも需要の濃淡がより顕著である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家集落地域で別段変動要因は認められず、取引も稀である。需要は弱含みで推移している。					
	② 変動率		年間 -3.8 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
高砂（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	78,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中層の店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 80 ㎡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	8.5 m 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	中層の店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0 台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,300 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	同一需給圏を高砂市及びその隣接市町の商業地域等の存する圏域と判定した。主な需要者としては飲食店、物販店等を展開する事業者が想定される。近隣地域内の土地は画地規模が比較的小さく、駐車スペースや車両の出入り等の点で代替性を有する他の不動産との比較における競争力の程度は稍劣る。店舗用地は業種等により必要な画地規模が多様であるうえ、地縁的選好性に基づく取引も見られる事から、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は本来は収益性が重視される商業地域であるが、類似の不動産に係る賃貸市場が成熟しているとは言い難く、自己の事業活動等に供することを前提とした取引が殆どである。需要者は市場で成立した取引価格を価格判断の指標として重視するものと思料する。従って、市場性を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	100	[ ] / 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 +2.0 交通 -2.0 環境 +37.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.0 ] / 100	100	[ ] / 130.1	[ ] / 100	78,400					
(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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は減少、高齢化率は県平均より上昇。H28年の対前年土地取引件数は減少し、取引価格も下落傾向にある。						
	■継続 □新規 前年標準価格 80,000 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		[地域要因] 近隣大型店舗の後継問題が未定である等、近隣商業地域として競争力の劣っている状態が継続している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
高砂（県） 5-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士	谷野 千晴	印
鑑定評価額	21,900,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	高砂市神爪 1 丁目 2 0 番 3 「神爪 1-10-5」			②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2 m 市道	交通施設	J R 宝殿駅 北東 220m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,700 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商業地域である。需要者は同一需給圏内の個人及び法人を中心とする。駐車場を完備する大型商業施設への顧客流出に加え、消費行動の変化に伴い通販の活況等もあり商業地域を取り巻く環境は厳しいものがある。当地域は、駅徒歩圏で用途の多様性もあり宅地需要は比較的安定している。商業地の取引はやや少ないうえ、取引においても規模や用途等により様々なため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映する取引事例より試算されたものである。商業地域ではあるが、当地域での取引は投資目的よりも自己使用目的が中心で、賃貸市場の成熟の程度はやや低い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更に標準地との均衡にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	高砂 5-1	[ 100.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 86.6 ]	[ 100 ] 100	103,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 高砂市の人口減少率はやや大きい。商業施設はやや飽和状態であり、立地条件等の差による地価の二極化が見られる。						
	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				[地域要因] 宝殿駅北側は駐車場としての利用も多く見られ新規店舗等は少ないものの、安定的に推移している。						
標準地番号				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格											
②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 366,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,100 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) 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 report 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) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
高砂（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印	
鑑定評価額	34,900,000 円		1㎡当たりの価格	31,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市米田町塩市字明田 2 0 9 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 80 m、西 100 m、南 130 m、北 0 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、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	8 県道	交通施設	J R 宝殿駅 南西 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	31,700 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中小規模の工業地域で、需要者の中心は当圏内に存する大企業の下請事業者や地縁性を有する事業者である。好立地にある工場地需要は全国的に回復基調にあるが、高砂市においてはその傾向は見られない。工場地の取引はやや少なく、又、取引事情や規模により様々であり需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業地域の取引はやや少ないものの比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求められたもので、地域性及び市場性を反映した価格である。収益価格は自己所有を主とする中小規模の工業地域であること等から求められなかった。従って、指定基準地からの検討結果、単価と総額との関連性等を踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 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 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 38,800 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 122.8 ]	[ 100 ] / 100	31,800					
(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 31,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 高砂市の人口は減少傾向にある。景気は緩やかな回復基調にあるものの先行き不透明感は拭えない。					
	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/㎡			[地域要因] 工場等が連たんする地域であるが、反対道路車線沿いには住宅や併用住宅等が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %								