

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	
高砂（県） - 1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	塩住 直彦 印

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	高砂市高砂町字清水町1504番5				②地積 (㎡)	102	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)						
(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 4 m 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	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		47,500 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	同一需給圏は山陽電鉄沿線地域を中心とした高砂市南部、用途的類似地域は戸建住宅地域。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は少ない。街路条件や画地整然性に劣る旧来からの住宅地域で、周辺商店街の衰退や商業施設の撤退等から利便性も低下しており、需要は弱含み。古い住宅が多いため建て替え需要が主となり、規模によりバラツキが見られるが、土地のみで400万円～600万円程度が中心価格帯となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で画地規模等から収益建物の想定が困難であるため収益還元法は適用を断念した。一方、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、指定基準地価格からの検討を行い、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繰り返し、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) 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	標準化補正	街路	交通	環境	画地	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
	高砂（県） - 3	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	47,500			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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変動状況	[一般的要因] 景気回復基調から、利便性のある新興地域等で、需要は堅調であるが、郊外や街路条件の劣る地域については、低調に推移している。									
	前年標準価格	50,500 円/㎡			[地域要因]	旧来からの住宅地域で地域要因に変動はない。								
	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	□代表標準地 □標準地		③変動状況	[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	-5.9 %	半年間	%									

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） - 2	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	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	高砂市荒井町蓮池3丁目2番9「荒井町蓮池3-2-6」				②地積 (㎡)	253	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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 6 m 市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅 北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,500 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	同一需給圏は山陽電鉄沿線地域を中心に高砂市全域、用途の類似地域は戸建住宅地域。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は少ない。駅徒歩圏の住宅地域で、周辺に見られるような新規分譲地域と比較しても街路条件や画地整然性は同程度であり、需要は堅調に推移している。本基準地と同規模の土地のみで2000万円程度、新築戸建物件は土地面積130㎡前後で総額2500万円程度が中心価格帯となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域で画地規模等から市場性のある賃貸建物の想定が困難であるため、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、指定基準地価格からの検討を行い、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) 公示価格としての標準価格	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（県） - 3	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	78,900								
(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 79,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 高砂市の人口は微減傾向。新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域については街路条件等による選別が進む。								
	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] 周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で、特筆すべき変動はない。								
	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。								

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	66,800 円/㎡

1 基本的事項

(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3日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年6月29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	1中専 (60,160)		
	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	66,800 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 []	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 []	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	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が続くものの、不動産取引価格水準はやや弱気である。						
	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	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、地価はやや上昇気味である。						
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	個別的	個別的的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (平成 30 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) - 4 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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,400 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, and 鑑定評価額. Includes details for 高砂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,200 円/㎡), and other valuation metrics.

1 基本的事項

Table with 6 columns detailing valuation points: (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, and (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 10 sections (1-10) detailing the rationale for the valuation. Includes information on location, area, usage, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書 (平成 30 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, 姫路不動産建築事務所. Includes details for 高砂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,900,000 円), 1m²当たりの価格 (89,000 円/m²).

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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[平成 30年 1月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	高砂市伊保崎 2丁目 1 9 1 2番 1 7 「伊保崎 2 - 1 6 - 7」				②地積 (㎡)	228	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 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 4 m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も予測される。																
(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		54,200 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+5.0						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡			標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+1.0						
(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, 3 0 0 万円程度、新築戸建物件は 3, 0 0 0 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しなかった。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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	公示価格	57,800 円/㎡											標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0
(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	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [127.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,200	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+27.0
	前年指定基準地の価格	66,300 円/㎡											標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+1.0
(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		前年標準価格	54,500 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	賃金の伸び悩み等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。									
	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]	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。									
②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%			[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）

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 (21,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,800 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 66,000 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の比較 (Comparison of Annual Standard Prices)

鑑定評価書（平成 30 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）, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 14日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

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) 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, (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. Contains detailed numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（平成 30 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 (4,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,200 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

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 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 高砂 (県) 5-1 兵庫県 兵庫第 6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印

Table with 4 columns: 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

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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of market characteristics and price determination.

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	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	81,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25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	高砂市神爪1丁目20番3 「神爪1-10-5」				②地積 (㎡)	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		近商 (80,300) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 80m、北 40m			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 10.0m、奥行 約 22.0m、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	12m市道	交通施設	JR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	103,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	53,600 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、需要者の中心は当圏内の個人及び法人である。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う通販の活況等もあり商業地域を取り巻く環境は変化が激しい。当地域は、駅徒歩圏にあり利便性が優れているものの駐車場も多く見られる。商業地域の取引はやや少なく、又、借地利用も多いこと等から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。尚、積算価格は後述の理由により試算できなかった。従って、比準価格を標準とし収益価格を比較考量、更に標準地との検討結果を踏まえ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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 高砂 5-1					101,000		交通	0.0	交通	-4.0	
(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	環境	0.0	環境	-3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [89.3]	[100] 100			画地	0.0	行政	-5.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 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。地価の二極化が見られ、主要幹線道路沿いは新規出店がある一方で、旧来の商業地域は需要が弱い。								
	前年標準価格 102,000 円/㎡			[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やや少ない。								
	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			[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	-1.0%	半年間	%							

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	370,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	16,000 円/㎡ 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		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	6.5m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	20,300 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、適切に修・補正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	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
	標準地番号	-	[] 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	[] 101.6 100	[] 100 100	[] 100 126.1	[] 100 100	[] 100 20,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		[一般的要因] H29年に入り県内の工場立地動向は好調で、播磨地区においても立地条件の優れる工業地の景気は回復基調にある。						
	前年標準価格 20,100 円/㎡				[地域要因] 一般的な工業地の景気回復の傾向を受けて、近隣地域及びその周辺でも地価は緩やかな上昇に転じている。						
	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				[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	-									
	②変動率	年間 +1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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） 9-2 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 (35,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,000 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 reasoning table with 10 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討