鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

高砂(県) _ _ 1 _ 宅地-1 _

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	(株) 兵	庫不動產	産鑑 定列	ŕ						
	ī	高砂(県)		-1	兵师	車県	兵庫	軍第6分	分科会	氏	名	不重	力産鑑	定士	塩住	直彦	菱					印
鑑5	と評価	額					4	l, 590, 0	000 F	円 1	㎡当	たり(の価格	<u>\$</u>						45, 000	円	∕m [*]
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 2年	三7月 1	LΒ	(4)鑑5	定評価	日		令	和 2年	F 7月	14日	路 .	[令和 路線価				36, 00	0 円 倍	
(2)	実地記	凋査日	4	介和 2年	6月 29	月日	(5) 価材	格の種類	類		正常	価格			線		率種別				ID	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基	J	f在及び地番s 住居表示」		高砂市高	高砂町勻	字清水	町15	0 4番	5						②地積 (㎡)	† (10)2	9;	法令上的	の規制	刮等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状		⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	をな交通の状況		没との	()	1 信 (60, 2 準	200)	
		1:3	住宅 W2			小規 多い 地域	模な一 古くか	般住宅らの住	 が 宅	北4m市	7道			水道 ガス 下水	山陽電 850m	鉄高矿	 少		_ (4	その他) (70,	160)	
(2)	①範	囲	東	20 m. ī	西 (60 m,	南	20 m	、北	6	60 m	2	標準的	勺使用	戸建住	宅地						
近咪	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	6.0	m,	奥行	約	17.	. 0 r	n,	規模		100	m ^² 程	度、	形状	長方	形		
近隣地域	4)地	!域的特性	特記	特にな	:11			往		達方位 道	:北	4 m	交通	i 山陽 南 8	電鉄高で 50m	沙駅		法令	対	象基準均	也と同	司じ
			事項	 				路	3				施設	ŧ				規制				
(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) £	最有效	使用の判定	戸建住写	宅地									(4)	対象基		方位	Ī.					0.0
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	<u> </u>			45, 00	00 P	9/m	ì	個別的	安亾							
	ル心圧	1	収益還:	元法	収	益価格	\$			/	P	9/m	ì									
			原価法		積	算価格	\$			/	P	9/m	2									
			開発法		開	発法に	よる個	西格		/	Р	9/m	2									
(6) т	市場の	特性	同一需組織を持ている。	給圏は山 で圏外か ら利便性 土地の	らの転	入けり	ンナンレン	街路 多	₿件や	画州敷	妖性	に坐る	S旧葉	わらの	住字册	成で	周·加i	商店街	の衰退	をある	施設	の撤
ı	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	例は自身時に同一	を中心 用目的が 一需給圏 定評価額	中心での他の	、比準 基準地	╚価格に	は市場性	±を反	映する	。よ	ってヒ	匕準征	[格を標	準とし、	、指定	基準	地価格:	からの)検討を	・行い	、同
(8) 公示価:	規権とした	① □代表標標準地番号		標準: 		時 点 修 正		票準化 浦正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 対		対象基準 の規準値 (円/r	格内	標準化補正	街 交 環	通	均均要包	也 徒 交 環	路通境	
格しを力	ل الم	公示価格		円/m	ĺ.	100	_] [_	100	[100	[1	00	1			IE.	画: 行i そのf	政		行 その	·政)他	
(9) 指 z	から	① 指定基準	地番号 高砂(県)) –		時 点修 正		票準化 補正	_	地域要 図の比	要	別的 因の :較		対象基準の比準値 (円/r	格内	標準化補	街 交 環	通	0.0 均 0.0 享 0.0 包	也	路通境	0. 0 0. 0 +50. 0
指定基準地	ル 検 討	前年指定基	基準地の 67,200		_ -	100	_	100		100 150. 0]	[1	00]	ļ		800	正	画: 行i	地 政	0.0		政	0.0
		①-1対象基準			'	100	L	100]	<u>. I </u>	190.0 J 设的要因			生のま		地域等	で 垂	要け		0.0 あるか	5	や往	設冬
(10) 対象基準地の前	年票隼面各等からの検討	■継続 前年標準価 ①-2基準地7	□新規 格 が共通地 場合の検	! 46, 点(代 3			司一地	形状现要因	[地垣	或可安区 或要因]	,	件の劣	おる地	2域につ	地で地域で地域で地域ない。	、低調 或要因	に推	多して	いる。	· ×p21	· \ 1±1	始未
/		公示価本 ②変動率		-2. 2 %	半年間	円/r 引	ni %	<u>の</u>	<u>- 11−4</u> /J				·^ \		0	, 						

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 市が(目) 空栅_1

						同形 (元)	4	-626 1
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 20,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 80,000 円/m²

基本的事項 64,000 円/m² 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 14日 路 路線価又は倍率 路線価 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 29日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 高砂市荒井町蓮池3丁目2番9 ②地積 253 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 「荒井町蓮池3-2-6| (\mathbf{m}^{1}) 1 中車 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南西6m市道 中規模一般住宅を中 心とした住宅地域 水道ガス 住宅 LS2 山陽電鉄高砂 1:2.5 500m 下水 30 m、南 ①範囲 東 20 m、西 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 솼 25.0 m, 規模 250 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 特にない 基準方位北 6 m 山陽電鉄高砂駅 北西 500m 対象基準地と同じ 交通 法令 4地域的特性 特記 徘 市道 事項 路 施設 規制 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。 方位 +1.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi 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。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。 (6)市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 ⑦内訳 域 の規準価格 標準地番号 修正 要因の 補正 因の比 **交通 交通** 下化補 要因 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 4地域要 ① 指定基準地番号 ②時 点 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 -4.0指定基準地 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -1.0化補 要因 高砂(県) - 3 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -10.0ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 101.0] 行政 その他 0.0 0.079,400 67, 200 円/m² 100 100 [85.5] 100 その他 0.0高砂市の人口は微減傾向。新興住宅地域等の需要は堅語 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)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新興住宅地域等の需要は堅調であるが、 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 80,000 円/㎡ 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [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。 成要因 代表標準地 標進地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

ത

%

円/m²

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

							高砂(県)	- 3	宅地-1
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	上事務所			
高砂(県)	- 3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	岡本朋美			印
舒宁亚压克			11 400 000 1	4 2 1/	ナリの圧物			67.000	III / m²

	1	司砂 (-3	共熚乐	共	単男0万	件云	仄1	4	助)生蓝	上 上	脚平	加夫					Elı
鑑定	:評価	i額				1	1, 400, 0	00 円	1 r	が当たり	の価格	各					(67, 200	円/m [*]
1 2	基本	的事項											1			1			
(1) fi	西格田	寺点	-	令和 2年 7	7月 1日	(4) 鑑	定評価日	3		令和 2	年 7月	10日	路	[令和 路線価				54, 000	円/m [®] 倍
(2) §	実地記	凋査日		令和 2年 7	7月 1日	(5) 価	格の種類	頁	I	E常価格			備一	倍率	率種別	J			
(3) 釒	監定詞	評価の条件	更地と	としての鑑	定評価														
	濫定	評価額の決定	の理由の)要旨									I						
(1) 其		f在及び地番st 「住居表示」等			节2丁目1 -12-3		4						②地積 (m ²)	[(17	'0)	9注	令上の	規制等
基準地	③形		<u> </u>	の利用の現	_		地の利	用の	⑥接面:	道路の∜	计记	⑦供給	_ , ,	\` 『か ふ i	甬 旃訍	· }ሥመ		1 中専	
70	<i>•</i> ///		٠٨٨٠٥٠	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	状況			,1,3 0 7	@ IXIII.	~		処理施	接近	iの状況				(60, 200	0)
										\ <u>\</u>		設状況					(そ	の他)	~ \
		1:1.5	住宅 W 2			模一般 ぶ住宅	住宅が 地域	建	西4m市	道		水道 ガス	山陽電 900m	鉄伊保	7			(60, 160	0)
												下水							
(2)	①範	·····································	東	30 m、西	30 m,	南	20 m	、北	30) m (2	標準的	勺使用	戸建住	宅地					
近隣地域	3標	薬的画地の	杉状等	間口 約		m,	奥行			0 m.	規模		170	㎡程	度、	形状	長方形	形	
地域	④地	域的特性	特記	特にない	1		街	基道	準方位は	比4m市	交通	i 東空	¦電鉄伊(300m	呆駅		法令	対象	基準地 &	上同じ
			事項	 			路				施設					規制			
		対要因の	中規模別	<u>-</u> =建住宅が	建ち並ぶ即	そ存の信	主宅地に	:存し、	今後に	は徐々に	建てを	Fえや±	地の細	分化等	が増え	えてい	くもの	と予測す	-る。
(3) 最		子来予測 	戸建住写								(4)	计象技	準地の	方位	:				0.0
		価の手法		 例比較法	比準価格	<u>k</u>			67 200) 円/r		個別的							
	適用		収益還		収益価格				/	/ 11/ 1 円/r	_								
			原価法		積算価格	<u>\$</u>				円/r	n								
			開発法		開発法に	こよる値	西格		/	円/r	'n								
(6) 市	ī場の)特性	圏内での比較的和	の建替え・ 利便性の高	高砂市域内 住み替え需い立地にあ 00万円~	言要等な ちり、i	が中心で 丘年は建	`ある。 とて替え	, 近隣5 え需要る	也域は道 と中心に	路幅員需要に	がやや は安定的	P狭いもの に推移	のの、 してい	市役所	所や学∤ 申心とス	交への	接近性が	5良好で
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	た。市場重視して	昜において て取引する	ぶ住宅地に は自用目的 傾向が強い 値りと決定し	りの戸類 ゝ。以_	建住宅用	地の耳	及引がる	左配的で	あり、	需要者	台は利便	性や居	住環均	竟の快ì	商性及	び価格オ	、準等を
(8) 公 #E	見価	① □代表標	準地	標準地	2時点		標準化	_		5個別的		対象基準 の規準値		標準	街道). 0 地	街路	
が進ん	格	標準地番号	高	砂 -2	修正	. 1	補正	巨較]の比 [要因 <i>の</i> 比較)	(円/	m [*]) 内 m [*]) 訳	標準化補	交i 環均). 0 域 要). 0 因	交通 環境	
公示価格を	<u>.</u>	公示価格			[101. 2]	100	1	100	[100]			正	画地行政		1. 0). 0	行政 その他	
			80,000	円/m ^²	100	[]	[01.0]	[11	19.6]	100		67,	000		その化		0.0		
(9) 指か	,	① 指定基準	地番号		②時 点 修 正		標準化 補正	④地: 田	域要 の比	⑤個別的 要因σ		対象基準 の比準値		標準	街 交 :		地域	街路 交通	
定めの)			-			TH III	較		比較		(円/		補	環境		域要因	環境	
治定基準地	ŧ †	前年指定基	 ま進地の	 価格	Г	1	100	1	100	Γ	1			正	画地			行政	
			_ ,	r 円/㎡	100	_ [-]	[]	100	-				行i そのf			その他	ł.
		①−1対象基準継続						[一般	的要因		人口はな真値	減少、	高齢化	率は上	昇。和	利便性の	の良い!	立地では	スポッ
(10) 対 年	БЪ	前年標準価	─∭新規 格		0 円/mឺ		3 Æ 45			傾向		24X JT C	170.040	014 (IH JKT	110 1111 2	X 1000	П «У· С —	-19210-0
象準	「検	①-2基準地方	が共通地	点(代表标	票準地等と	司一地	価 変 格 動	[地域	要因]								準に影響	響を与え	るよう
準 価地 格	討	点) である ^は 一代表標準	-	· 副標準地			格形成要因			な 特	収り班	3.收安区	の変動に	ょ兄当	たり7	T. N ,º			
(10) 対象基準地の前	F \	標準地番号	.k a			-	多因の	[個別	的要因]] 個別	的要因	に変動	はない。						
		公示価村 ②変動率	年間	0.0 %	円/r 半年間	n %	1												
			1 11-1	0.070	, , , , , , ,	, 0													

鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和2年7月21日提出高砂(県) -4宅地-1

		基準地番号		提出先	所	属分科会名	業者	旨名	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	包	左伯	志朗						印
鑑定	評価	額				12, 200	,000円	1	m当たり	の価	格							41, 100 F	ŋ∕m²
1 基	本	 事項																	
(1) {	西格	诗点	令和2年	7月1日	((4) 鑑定評価	日	令	和2年7月2	20日		(6) 路	[令和 2 路線価3					33, 000	円/m [*]
(2) §	実地	調査日	令和2年	7月2日	((5) 価格の種	種類	正	常価格			路線価		くは1 8種5					
(3)	濫定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価								'						
2 釒	監定言	評価額の決定の	の理由の	要旨															
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等	びに高	少市阿弥陀町	南池字村	東338番	₹ 5						②地積 (㎡) ⁽		2	297	9法	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地 <i>0</i> 況)利用の現	⑤周辺の 況	土地の利用	用の状 (⑥接 ቨ	面道路の状		⑦供約 処理が 設状が	合地元	⑧主要な? 接近の ^約		施設と	: の	1 中国 (60, 1	50)	
	1:1.	2	住宅 W2			般住宅が多 が介在する		 比東4	4m市道		水道、下水		J R 曽根 2. 3km				(~0	か他)	
	①範	i囲	東	50 m、西	40 m、 南	9 20 m	1、北	30	m ②標準	的使	用 戸	建住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の形	状等	間口約	17. 0	 m、 奥行	約	17.	 0 m、 規	模		3	300 ㎡程度	•	形状	ほ	ぼ整理		
地域	④地	域的特性	特記年	寺にない			街 基準路		北市道			J R曽	自根駅東方	Ť		法令 規制	1中 (60,	専 150)	
		!域要因の将 :予測	一般住: 予測す	宅や農家住宅	ごを主とし		老地域と	して	概ね熟成り	しては	おり、ペ	今後も	っほぼ現況	が斜	推持され	hてい	<u>:</u> いくも	のと	
(3) 最	是有效	め使用の判定	戸建住写	芒地						(4	4) 対象	基準均 別的剪	方位						0.0
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事例	列比較法	比準価権	格		41, 1	100 円/㎡		因	クリロソラ	*						
,	四円		収益還え	元法	収益価額	格		/	円/㎡										
			原価法		積算価	格		/	円/㎡										
			開発法		開発法による価格			/	円/mů	1									
(6) 市	5場₫)特性	転入者も 000万	諸圏は概ね高 記められる 所円〜200 低額及び高	。同一需 0万円程	給圏内には 度、新築の	新規の信	E宅f	共給も行わ	れて	おり、	需要	も見込まれ	1 る	。需要	の中	心は出	土地では	1
7	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	は試算せ	⊨の存在はほ 上ず、比準価 上記の通り	格につい	て標準地を													
(8) 規準とした	価格	① 二代表標標準地番号 高砂 -13	-	■標準地		②時点 修正	③標準/補正	化	④地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の持	象基準地 見準価格 円/㎡)	內訳	化 環境 補 両も	<u>新</u> 竟	0.0	地域要因 環境 政行	+2. 0 +2. 0 +40. 0 0. 0
をた	<u>.</u>	公示価格	50	900 円/㎡		[99.9] 100	= 100 [100.	0.1	100 [145, 7]	_	00.0]		41, 100		正 ^{四月} 行政 その他		0.0	その他	0.0
(9) 指か		① 指定基準均		900 12 111		②時点 修正	3標準· 補正		<u>[145.7]</u> ④地域要 因の比	5個	別的因の	⑥対象	象基準地 北準価格	7	標街準交通	各		地 街路域 交通	
治定基準地の対象)					1911	110.11		較		較		円/m [*])	內訳	化環境	竟		要因 行政	
準 検 地 討	†	前年指定基	準地の価				100		100	[]				正 画地	攵		その他	
(10) 対象基準:	らの給	前年標準価	新規 格	41, 30	00円/m²	3]	人口の鈍化ウイルスに	上 こ こよる	社会組	E済的	な影響も	否定	できな	売いて らい状	況でる	ある。	
宝準地の前 ・価格等か	<u> </u>	①-2基準地か 一地点)であ □代表標準 標準地番号 公示価	る場合の 地 □ 標		也等と同 円/㎡)価格形成要因の変動状況	世 一 世 一 世 一 個別的 一 世 一 世 一 世 一 世 一 世 一 日 り 日 り 日 り 日 り 日 り 日 り 日 り 日 り 日 り 日	j . j . 1	市街地からや弱含みて個別的要因	で推移	多してい	いる。	・地域で、:	地域	要因に	_特に	変動!	ょないか	、ヤ
		②変動率 年		5 % 半年間		%													

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

別記様式第6		猫儿青儿	ᄜᆖᆝᄁᄱ	Z T	心仙讷宜)		11 J.H. 7	十 7 7	22 H 1/E III
		<u> </u>	1 (1-14		O (III A) 1 1 1		高砂(県)	- 5	宅地-1
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)	- 5	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 10,100,000 円 1㎡当たりの価格 68, 200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線	[令和 2年 1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

(3)	塩 疋計	評価の条件	史地と	こしての鑑定	計価												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基	<u> </u>	f在及び地番並 「住居表示」等	'	高砂市曽根町	丁字松東72	28番3	i					②地積 (㎡)	1	48	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	記 ⑤周辺の 状況	 D土地の)利用の		ī道路の状:		⑦供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	 没との	(そc	1 低専 (50, 100) O他)	
		1:2	住宅 W2		一般住宅 等が混在 域	宅、共同 在する住		北東7m	1市道		水道 ガス 下水	山陽電餅 950m	:山陽曽根	Į		高度地区	
(2)	①範	进	東 10	00 m、西	65 m、南	20	0 m、北	3	85 m ②	標準的	勺使用	戸建住宅	地		1		
近咪	3標	 標準的画地の飛	修状等	間口 約	10.0 m		行約	14.	5 m,	規模		145	m ² 程度、	形状	ほぼ長	 :方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない			街 7	基準方位 7 m市道		交通	北東	電鉄山陽 950m	曽根駅	法令	対象	基準地と[司じ
			事項				路			施設	1			規制			ŀ
				。 或は一般住宅 はほぼ現状を						1地域	のみに		, ,,,,,,,,	の要因に	は認めら	っれず、こ	
			戸建住宅								対象基個別的	準地の	方位				0.0
(5) 釒 (5)	鑑定評 の適用	F価の手法 F	取引事件	例比較法	比準価格			68, 20	00 円/m [*]	Í	ши.	X					ŀ
	· ,		収益還え	元法	収益価格				円/㎡	1							
			原価法		積算価格			/	円/㎡	t i							
			開発法		開発法によ	る価格		/_	円/mi	1							
(6) ਜ	市場の		10万円、	合圏は高砂市 生を有する者 新築の戸建 に底堅い需要	物件で2.	500	~ 3.5	500万	円程度であ	ある。	 に に に に に に に に に 	— 給圏内に 帯は、標 域及びそ	— 勤務先を 準的な規 の周辺の	— 有するニ 模の土5 地域で <i>l</i>	— ェンドニ 也で8(は、居信	 いの〜1, Eの快適性	一 地縁 20 生等に
目	検証	E及び鑑定 Mの決定の	域である己使用目	各は現実の取るが、収益力目的の取引が 重の標準地等	が指標とな占める割合	って取りが高い。	引価格が ことから	『形成さ』	れている!t 価格を重視	也域と 見して	: は言え : 収益価	ない状況 格の意義	下にある	同一年	重給圏は	マンナナナ	ス白
(8) 公示価格	見価 準格 と	① 二代表標標準地番号	 !準地	☑標準地 -	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		対象基準 の規準価 (円/r	が 訳	準 化 補 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
	7.1	公示価格		円/m ^²	[]	[_] [100	[]	!			— <u> </u>	地 政 他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	地番号 高砂(県)) - 3	②時 点 修 正	③標準 補正	. [2	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	断格 ⑦ 内 ㎡) 訳	準 化 補 環	通 (0.0 切0.0 切0.0 切0.0 0.0	街路 交通 環境 行政	-5. 0 -1. 0 +4. 0 0. 0
地言	計		67, 200	円/㎡	[<u>100</u>]	[100] [100 97. 8	100]	-		700	ー 岡 行 その	·政 ()他 (0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 対象基準地の	年標準価格等からの検討	点) である場 一代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	68, 200 F 点(代表標準		一地 地格形成要因	変	般的要因 或要因]	が機能 地域要	を を と を と と と と に と も と も と も と も と も と も も と も と	を起こ <u>-</u> 特に変	税増税で している。 動はない 移してい	。地価へ が、居住	の影響に	は未だ認	恩められた	ない。
前力	-	標準地番号 公示価格 ②変動率 :	**	0.0% 半年	- 円/㎡ E問	め		引的要因] 個別的	勺要因	に変動	はない。					

								,		•						Ē	高砂 (県)	_	6	宅地	也-1
		基準地番	号		提出先	;	所属分	}科会4	名 業	者名	中田	不動產	産鑑定	事務所								
	Ī	高砂(県)		- 6	兵庫県	Ĺ	兵庫	重第 6	氏	名	不動)産鑑	定士	中田	信							印
鑑定	2評価	i額					17, 50	0,000	円 1	l m³当:	たりの	の価格	i						87	, 200	円/	′mื
1	基本區	的事項		•					,													
(1)	価格田	侍点		令和 2年	7月 1日	(4)鑑定評	価日		令和	1 2年	三 7月	21日	123	[令和				7	0,000	円/	/m²
(2):	実地記	調査日	순	和 2年 (6月 22日	(5	() 価格の	種類		正常信	而格			線	路線価						倍	
						,									倍導	조種 別	IJ					
		評価の条件		こしての針	監定評価																	
(1)		評価額の決定 f在及び地番。			:田町米田	空 士#	季307	釆 3						②地積	Ė	20	01	(0) 注:4	き上の	担制	<u></u>
		「住居表示」		1m1 m2 1112/10	. Д. 17КД	1) (1	in O O I	шО						(m²)	(2,	01)	<i>-</i>	•>	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	٠,
基準地	3形	状	④敷地(の利用の			の土地の)利用(の ⑥接面	面道路	の状況	況(⑦供給	⑧主要	な交通	鱼施 討	ひとの			1低 ¹ (50,1)		
					け	況						1.	心理施	接近	近の状況	元				(00, 10	,0)	
									北東5	· r±	·呆		没状況					((その	他)		
		1:2	住宅 W 2				一般住宅 住宅地域		北宋9	o. əmili	坦		水道 下水	JR宝 780m	殿							
(2)	①範	5囲	東	40 m、西	i 80 r	n、南	ī 12	0 m 、 =	 dr.	0 m	(<u>2</u>)‡	覃進的	1使用	戸建住	字批							
		ュー 『準的画地の 』		間口糸		0 m		··· 、 ··). 0 m		規模	,,,,,,	, . – . –	m²程.	度、	形状	ほほ	ぼ長	方形		
近隣地域	(4)±#	 !域的特性	特記	特にな	l			/+ -	基準方位 m市道	批5.	. 5	交通		宝殿駅			法令	文	象	基準地	と同	じ
攻		3.342111 <u>T</u>		 					IIIII)1JE				南西	780m				 				
			事項	1				路				施設					規制	 				
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	当地域に	は戸建住9	宅を中心。 ゆくもの。	とする	既成住	老地域	として成	熟し、	ており調でおり)、将	来的に	は周辺は	に見ら	れる	農地等	の未	利用	地の何	足進え	ぶ緩
(2) =		使用の判定	戸建住領			2 70.1	1 / 200 /	Приточ	<u> </u>	10 32	V-3 C 31			準地の	方位							0.0
					LL:#1	正+ ⁄⁄⁄			07.0	00 [1 /2	- 4	パ象型 個別的									
)適用	『価の手法]	収益環	例比較法 ==:=	比準(81, 2	00 F	ı ∕ m] / mឺ											
			原価法	心本	積算(ı∠ ''']∠m²											
			開発法				る価格				ı∕ ''']∕m²	_										
(6) 1	「場の)特性	同一季約	合圏は高石	沙市中心	収の住	字州城	で、需	亜考/け州	1元 民(ナのせ	トラリ	ーマン	層が中の	心であ	る。」	周辺で	は地	元不	動産	開発ラ	デベ
(-, -,		17.1_	ロッパー十地建物	-等による 勿総額と1	る新規供給 しては3.	合が散 00	t見され、 0万円i	、土地 前後が	総額は規 需要の中	模や	立地に ある。	こより 近隣	バラつ 地域は	きが見 最寄駅	られる から徒	が、影歩圏	総額 2 の好立	, 0 地で	00	方面和	呈度。	まで、
(7) ≣:	计管/用	「格の調整			断する。 する住宅 ^は								字形方	ナ。日 fsh	しナス		古田は	- Fム じ	731.	. LL3	佐/正七	女术
	検証	E及び鑑定 で決定の	定におい	ヽては基準	りるはてい 準地周辺の であり、よ	り類化	地域に	存する	事例より	試算]	した。	収益	価格は	求めなれ	かった	が、	需要者	の意	思決	定は	引辺頂	カラー
理	曲	EOVE O	た代表材	票準地との	の均衡性	も保た	れてお	り、比	準価格を	もつ	て、鍵	監定評	価額を	上記の	とおり	決定	した。	ے تھ ر	T11191	U/L0	1火巾	10
(8) 12: ‡	目価	①■代表標	標準地	標準地			3標準	化	1地域要			⑥対 の	象基準 規準値	T.t/2 (/.	標準	街			地 域	街道		0.0
示海	見価 とと	標準地番号	高	砂 - 8	│ 修	正	補正		因の比 較	安 比	因の 較		ハルール (円/r	Ŋ	1 1/2	交: 環:		0. 0	域 要 因	交i 環 ¹	_	0. (
公示価格を		= IT-15	1.4	.,	F 00		400							.,	罡	画		0.0		行	-	0. (
7.	-	公示価格	87, 700	円/m [*]		. 4]	[\frac{100}{100}		$\frac{100}{100}$		00]		87,	200		行 その		0.0		そのイ	也	0. (
(9)		① 指定基準			②時		3標準		地域要	5個		®\$ \	象基準	E HHb	標	もの		0.0	地	街道	么	
指表)\	① IB C 至 +	-地田 つ		修		補正	10 G	因の比	_	因の		比準個		/ 淮	交			域要因	交流		
指定基準地	0			-					較	比	較		(円/r		補正	環			因	環境		
华 15	央 寸	前年指定基	基準地の	価格	[]	100		100	[]				112	画: 行:	_			行i そのf		
				円/m [*]	10	00	[] [.]] 10	00					その						
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 □ 新規						·般的要因	t [团 小	也元 本等 か	動産	会社を 部の住	中心に定宅地域に	小規模がより	宅地は好まれ	開発が れ、地	行わ	れて二極	いる7 (化値)	が、 句に は	川便
(10) 対 st	Į b	前年標準価			00 円/m	2	③ 価			,	, ,,	_	1		2. 2.	, 547	. ,	,,,,,,	-1-	, = , \(\)	0	
象性基準	票の	①-2基準地流)である	が共通地	点(代表	標準地等	と同-	-地 格	動[地	」域要因]					域として				特段	の地	域要	日の変	変動
準備地格	西 討	□代表標準	-	[]] 標準地			成	状況「個		(よ認め	ノられ	、よい,	需要は[凹復傾	¤] (Ć i	める。					
対象基準地の前	手)\	標準地番号		高砂		- 8	多因の	[個	別的要因	国] 们	固別的	的要因	に変動	はない。								
		公示価権	rich (}	87. 700 円	/ m	0,	1														

進地番号 高砂 − 8 公示価格 87,700円/㎡

②変動率 年間 -1.0% 半年間 -0.6%

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

令和 2年 7月 20日 提出

							同切	(別)	<u> </u>	七地一
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	协産鑑定				
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

	1	高砂(県)		- 7	兵庫	車県		第6:	分科会	<u></u>	氏名	不重	動産鑑	定士	田中	計機						印
鑑5	E評価	額					1	2, 30	0,000	円	1 m [°] ≜	またり	の価格	f						53, 800) 円]∕m ⁱ
1	基本	的事項													<u> </u>							
(1)	価格田	寺点	2	令和 2年	7月 1	.日	(4) 鑑	定評	価日		令	·和 2 ⁴	年 7月	15日	(6) 路 線		ロ 2年 西又は			43, 00	00 円倍	¶∕m³ ¥
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	7月 1	. 目	(5) 価	格の	種類		正常	価格			価		率種別				- 11	-
(3)	継定言	 平価の条件	重 栅人	こしての	継定証	価																
					<u>ш</u> Х- п і	Щ																
(1)		在及び地番		高砂市保	P保崎 2	2.丁目 -	1 9 1	2番	1 7						②地科	青	2	28	(!	9法令上	 の規 ^f	制等
		住居表示」等		「伊保崎				- ш							(m²)		_)	9,44 1. —	,	
基準地	3形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周3	辺の土	上地 <i>σ</i> .)利用	の ⑥	接面道	各の状	:況 (7供給	⑧主要	更な交	を通施	没との	,	1 月		
						状況								処理施	接边	丘の∜	忧况			(60,	200)	
													Ī	设状況						(その他)		
		1 • 1	住宅						らが多 した住		4m市道		7	水道 ガス	山陽電 750m	鉄山	陽曽柤	1		(60,	160)	
		1:1	W 1			宅地		%	ノに住				=	ア水	7 30111							
(2)	① 範			40 m、世		50 m 、	南		0 m,		50 m	2	標準的	使用	戸建住							
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 特にな		15. 0	m,	奥行	行約	,	15.0		規模	i			程度、	形物	•	ぼ正方形		
地域	4地	域的特性	特記	付にな	٠٧٠				街	基準プ 市道	71 <u>V</u> 1	∠4 m	交通		:電鉄山 750m	陽曽村	退駅	法令	. ₹	対象基準は	也と「	司じ
			事項	 					路	 			施設					規制	l			
	©™		三油分片	누드리니().	1 一一前	A1 &	- 4-4 -4-11	-7: +	7 00-7	s A4	% 3 дВ/П	\n+.	+ +4+1/2	ナフィ	<i>a</i> 1, ₹	ن حد العاد	la 7	ДΙΑ /π*).	200	3P A 7. 9	n+#-1	カーフ
		!域要因の 来予測	る。	放した	.地坝	C Ø	つ の(. 712	5 も先り	(のま)	ま揺物	·9 2 t	10) E 1	側さん	いる。	地侧化	722	·弱含みて	了打田作	タタ つ		
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住年	芒地									(4)	対象基	準地の	方	位					+3.0
(5) 創	整定 對	価の手法		 例比較法	: H/:	準価格	;			53	3, 800	⊞ ∕ m		個別的								
	の適用		収益環			一個TI 益価格						'										
			原価法	7072		算価格						<u> </u>	_									
			開発法			発法に		価格				<u> </u>										
(6) =	1場の			4関ル宣					ス 雪					ふで	圏外か	この	記え老	ルナトト車	561	2721.) E	(域)	た仕
(0) 1	11-9102	1911	宅団地である。	で、駅かみで推移	ら概ねしてい	徒歩圏る。需	地域に対象の	所在 中心	o。 してV 価格帯	るが、特は、標	街路条 でである。 ではいる。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	件は、土地	やや劣で1,	る。新 300	規分譲万円程	地の位度、	供給圧 新築戸	対には建物性	より まり まは3	ない。 成住宅地 , 000	が成の)需要 丹程度
		格の調整	自用の日	中規模一	般住宅	が建ち	並ぶ	住宅は	地域で	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	こ。近	一隣地域に 対産市場で	こおい	っては
青	平価額	及び鑑定 の決定の	た価格が																	上記のと		
(8)	里由	④ □/\\±#	した。	+冊:# +	ш 🕟	\n+ +	(a)	1#:# <u></u>	11.	⊘ 11 1 1 + 1	# <i>@</i> #	20144	@±	I & # #	+ 1.16	1277	/+-	п <i>Б</i>	0 0	111	- 0.67	.0.0
	見価	① □代表標標準地番号	华地	標準地	_ _	時 点 修 正	-	標準 補正	-	④地域 因の	_	固別的 要因の	σ	対象基準 対規準値	を で	標準化補正	街 交	路诵	0.0	地域域	ī路 ₹通	+3. 0 +1. 0
示道	集格	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	高	砂 -	10	, <u> </u>				較		比較		(円/1		1 化補	環		0.0	安	環境	+5.0
公示価格を	ر -	公示価格			Г	100]	100		100	Г 1	03. 0	1			正	画		0.0		政	+1.0
	_		57, 800	円/mi	_	100] ا	100		[110.	_	100	_	54,	000		行 その	政	0. 0	その)他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	(3)	標準	化. (4	4)地域	要 ⑤化	固別的	⑥ 求	象基準	重地 _	標		路	0. 0	地 律	路	0.0
指点	į٬					修正	_	補正		因のは		要因の	σ	比準個		準ル		通	0. 0	+=1:	₹通	-1. 0
基準	D D	F	高砂 (県)) – :	3					較	ŀ	比較		(円/1			環		0.0		境	+28.0
指定基準地	東 討	前年指定基	基準地の個	価格]	100]	100		100	[1	03. 0]			IE		地 政	0.0	行 その	政	+1. 0
			67, 200	円/mi	. -	100	_ [100	_]	[128.	0]	100	-	54,	100		その		0. 0	ζ 0.	/ IE	0.0
		①-1対象基準							[-	一般的	要因]									所得は朝		
(10)		■継続	新規 **		000 III	/ ma²		3)			となっいる。		るか、	谷 種政	東()) 5	初朱も	めつて	、持	ち直しに	- 印刀	70 (
ターク	手らの	前年標準価率 ①-2基準地力			000 円ノ 長標準地		3—tt	価格	変 動 [±	也域要[Æ]	─	宇字が	建ち並	: ぶ既武	住字+		て押ナ	2孰ポ	こしており) 14	加加更
対象基準地の前	集 検 西 討	点) である5	易合の検	討		, - -		格形成要因	张	J-7/2					見られ			C 13/L/41			` ~	
地 の	各 手		≞地	標準地	3	_		要用														
前 /)\	公示価格	各			円/m	า๋	0	[[1	固別的	要因]	個別的	的要因	に変動	はない。	o						

別記	· 様式第6			鑑定	評	価書	(令和	1 2	年地	通	調査	:)			令 高砂(!	和 2年 7月 21日 提出 県) — 8 宅地-1
	基準地番	号		提出	先	所属统	分科会名	業者	名 ミ	ントフ	不動産銀	濫定				
	高砂(県)		- 8	兵庫	重県	兵庫第	6分科会	氏 :	名	下動産	鑑定士	Œ	中	君憲		印
鑑定	評価額					20, 90	00,000	円 1:	m当た	りの価	i格					81,100 円/m ²
1	基本的事項		·					·								
(1)	価格時点		令和 2年	三 7月 1	日	(4)鑑定評	価日		令和	2年 7	月 15日	(6) 路 線 価	[4	合和 2 年		65,000 円/m ²
(2)	実地調査日		令和 2年	三 7月 6	日	(5) 価格の)種類	ī	E常価村	各		線価	路	線価又は		倍
(3):	鑑定評価の条件 更地として			郵宁 郭/	#									倍率種	.万リ	
_ ` ` `			塩化計	ш												
(1)	鑑定評価額の決定の理由の要旨 ①所在及び地番並びに 高砂 「住居表示」等			米田町米	:田字	馬場崎86	30番					_	也積 n [°])	(258	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 状況	辺の土地の	の利用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供: 処理: 設状:	施力		交通施 O状況	設との	1 中専 (60, 200) (その他)
	住宅 W 2				中規 く商 宅地	模一般住宅店も介在で 域	宅が多 する住	西8m市	道		水道ガス下水	J R 1. 31	宝殿 Km	!		_ (C*/IB)
(2)	①範囲	50 m、 E	西 5	0 m,	南 3	50 m、北	7	0 m	②標準	的使用	戸建	住宅	地			
近隣	③標準的画地の用	形状等	間口	約	16. 0	m、奥	行 約	16.	0 m.	規	莫		260 ।	m²程度、	形状	ほぼ正方形
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	:V.			街 8	基準方位 3 m市道	北	交	通 月南	R宝殿 1.3km	駅		法令	対象基準地と同じ
		事項					路			施	設				規制	

⑤地域要因の 将来予測 近隣地域は中規模一般住宅が多く商店も介在する住宅地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は見受けられず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。 方位 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 81,100 円/㎡ の適用 収益価格 収益還元法 円/m^{*} 原価法 積算価格 円/m³ 開発法 開発法による価格 円/mi 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。主な需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるが、神戸大阪方面への通勤者等も想定される。供給は小規模開発の住宅団地等が中心でやや過剰感もあることから、地価は若干の下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで1,200~1,800万円程度、新築の戸建物件で3,000~3,500万円程度である。 (6) 市場の特性 同一需給圏内の類似地域等においては類似の不動産に係る賃貸借市場が未成熟で、賃貸事例の収集が困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、取引市場では自己使用目的の取引が大半で、需要者は居住の快適性や生活上の利便性を重視する傾向にあるため、市場の実情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た。従って本件では比準価格を採用し、代表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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ④地域要 ① ■代表標準地 標準地 ③標準化 ⑤個別的 地域 2時 点 街路 街路 0.0 -3.0⑦内訳 標準地番号 修正 補正 要因の 交通 交通 因の比 0.0 +1.0 下化補 (円/m²) 環境 高砂 - 8 較 比較 環境 0.0 因 +10.0 īF 画地 0.0 行政 0.0 100 公示価格 [99.4] 100 100] 行政 0.0 その他 0.0 80,900 [100] 87,700 円/㎡ 100 [107.8] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 ⑦内訳 指定基準地 域要因 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 円/mឺ 100 100 その他 直近5年間の市内の総人口は減少、高齢化率は県平均を上回って 上昇。直近の土地取引価格は下落、取引件数も減少傾向にある。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新規 継続 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 81,500 円/m^{*} らの検討 変 動 [地域要因] 状 況 価格形成要因 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 当地域は中規模一般住宅を主体とする既成住宅地域として概ね成熟しているが、供給過剰感から需要はやや弱含んで推移している。 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m³

公示価格

-0.5**%**

半年間

公示価格

②変動率 年間 +1.9% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

会和 2年 7月 22日 提出

	14 .1 14	_	٠.	/ 1	 	жщ
高砂	(県)		_	- 9	宝地	也-1

		基準地番	· 号		提出兌	;	所属统	分科会	名	業者名	株式	会社	陰山7	下動産鑑	定	Г	司仰 (月	帝/		9	七地一
	ī	高砂(県)		- 9	兵庫県	Ĺ	兵庫第	56分和	4会	氏名	不重	力産鑑	定士	陰山	陽	史					印
鑑定	評価	額					13, 10	00, 00	0 円	1 m² ≝	áたり(の価格	<u>\$</u>						78	3, 500	円/㎡
1	基本的	的事項							•					•							
(1) {	西格田	寺点	4	令和 2年	7月 1日	(4)	鑑定評	陌日		令	和 2年	F 7月	14日	松		1 2年 5 又は			6	2,000	円/㎡ 倍
(2) 3	実地記	調査日		令和 2年	7月 6日	(5	価格の	種類		正常	価格			価		率種別				1	
(3)	濫定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1)		「在及び地番」		_	柳(4丁目		3番10)						②地積	į	1	67	(9)法:	令上の規	制等
基準地		住居表示」等			$\frac{1-9-2}{1-9}$									(m²)	()		1 中専	
地	③形	状	4敷地(の利用の)周辺(t況	の土地の	の利用	の ⑥接	を面道 置	烙の状		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 iの状		没との		その	(60, 150	
		1:2	住宅 LS2				然と戸頭 並ぶ住写		1	更6m市i	首		水道 ガス 下水	JR宝 1.1km	殿				, C V,	/(E)	
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	70 m、置	E 60.	n、南	. 3	0 m,	-Hr	70 m	2)	迺淮 4	り使用	戸建住:	之掛						
近隣		:四 『準的画地の 』		1		. 2 m		·····、 行 糸		18. 0		規模		– . –	ure m²科	日度.	形状	lΞl	活長	方形.	
隣地域		:中门 <u>自心*//</u> !域的特性	特記	特にな		. 2 111	` ~	街	基準方		6 m	交通	1	宝殿駅	11172	E / X \	法令			専(60, 1	150)
域	4) JU	以的行注	行品C					1到	市道			文迪	北西	1. 1km			法 市				
			事項					路				施設					規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測			閑静な住 ^を 移するもの				後も現状	を維持	するも	らのと	予測す	る。住野	環境、	利便	性とも	に良	好て	あり、	地価
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住宅	 宅地								(4)	対象基	. –	方位	立					0.0
(5) 鑑	定評	価の手法	取引事	例比較法	比準	西格			78,	500	円/m	2	個別的	要因							
0.	適用	l	収益還:	元法	収益	西格			/	′ I	円/m	2									
			原価法		積算(西格			/	′ I	円/mi	2									
			開発法		開発	去によ	る価格		/	′ I	円/m	2									
(6) 市	場の)特性	海部のプ地域で、	大工場等	R山陽本語の従事者を の従事者を 要は安定	が多く	、圏外	からの	り転入は	少ない	、当ま	亥地域	は、駅	徒歩圏~	で生活	f利便·	性が良	好な	区画	整理済	住宅
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	益還元法	去の適用 ひ高い取	宅用に開き は断念し、 引事例に、 ものと思	た。自 より求	用目的	の取り	爿が支配	的であ	っり、扂	居住の	快適性	及び利値	更性を	≥重視	する住	宅地	域で	あるた	め、
(8) 公 規	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準地		点正	③標準補正		④地域 因の上		国別的 要因の		対象基準 D規準価		標準化補正	街交		0.0	地域	街路 交通	
が さ	■ 格		高	砂 -	8				較	E	比較		(円/r	n ⁱ) 訳	補	環	境	0.0	域要因	環境	
公示価格を した	=	公示価格	87, 700	円/mi	.	. 5 00	[100		100 [112. 0		100]	ļ	77,	900	正	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	地番号	_	②時 修	点 正	③標準補正		④地域要 因の比 較	: 要	國別的 要因の 比較		対象基準 D比準価 (円/r	格内	標準化補	交	路通境		地域要因	街路 交通 環境	
準 計	ŧ	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	100)]	100	[100	!		<u>, </u>	Ë	画	地政			行政その他	
(10) 対 年	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ	000 円/m	2	③ 価	-	一般的要	因]	人口に 不動産 著でも	全市場	傾向。 号での利	コロナ社便性、野	問の景 環境等	髪響は い差	現在顕による	在化選別	して	いない	が、 き顕
対象基準地の前年標準価格等が	原検討	①-2基準地 点)である ^は ①代表標準	場合の検	点(代表 討 標準地		と同-	-地 格形成要因	·動[: ・ ・ ・ ・ ・ ・ 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	地域要因	1]			因はな してい	いが、 る。	沢徒步	悪圏の	区画整	理済	住宅	地域で	あり、
の 等 前 カ	F N	標準地番号	各		Д	_ ∕ m [‡]	因の	[4	個別的要	因]	個別自	勺要因	に変動	はない。							

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出 高砂(県) - 10 **宇地-1**

							[11].117	(215)	10	י טייט
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営村	目談所				
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

鑑定評価額 4,390,000 円 1 m 当たりの価格 23,100 円/m

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線	[令和 2年 1月]	19,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(O) ±	塩定評価の余件	史地	としての	远 上計	Щ													
2 1	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(.,	①所在及び地番 「住居表示」		高砂市は	公演町 牛	=谷字寺/	/元5	99番	§ 1					②地積 (m³)	(190	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	4敷均	也の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土地	の利用	用の ⑥	接面	道路の状況	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通 の状況	施設との	(その	1 低専 (50, 100) の他))
	1:2	住宅 W3			農村住宅る農村賃				比東2. 削道	5m市道、南	東	水道 下水	JR曽 1.1km	拫		, -		
(2)	①範囲	東	30 m, Z	5 2	0 m、南	4	40 m.	、北	50) m 2 t	票準	的使用	戸建住?	2地				
近隣	③標準的画地の	形状等	間口:	約	10.0 m	、奥	l行:	約	20.	0 m.	規模	ŧ	200	m²程度	铥、 形状	長方形	<i>;</i>	
地域	④地域的特性	特記	特にな	V)			街		方位 5 m ī		交通		. 曽根駅 i方 1.1k	n	法令	1 但	(50, 1	00)
		事項					路	 			施討	殳			規制			
	⑤地域要因の 将来予測		型域は農家 推移する				地域	として	成熟し	しており、	将列	来的にも	大きな地	也域要因	の変化は	予測し難	惟く、概念	ね現状
	と 有効使用の判定)対象基 個別的		方位 角地				0. 0 0. 0
(5) 鑑 の	註定評価の手法 D適用		F例比較法		準価格			2	23, 100) 円/m [*]								
		収益遺		-	益価格				/	円/m [*]								
		原価法	•	1,70	算価格					円/m [*]								
,_, .		開発法			発法によ					円/m [*]					なであり、?			
· 評	大算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 担由	田来が用して格の水	、郊外の・ の生変	住宅地 地域 地方 になる	の需要は あ準 あ準 あ あ あ あ と の に の に の に の に の に の に の と の と の と の と の と の と の と の と の と の と の と の と の に の に の と の に の と の に る に 。 に る 。 に る に る に る に る に る に る に る 。 に る 。 に 。 に る 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。	弱含ん 	で 同 	り、中 宅は発 の実上よ	心とがどをり、と	なる価格帯 っれず、 映した実証 比準価格を	帯を見	見出し難 	能い状況に 	こある。 この相守	所築の戸建 ごができない ご意思形成 近公示地及	ハため巾	7 光滑 示	生壮海
(8)	① □代表核	標準地	標準地	- -	時 点	3標2	-	4)地均		5個別的		対象基準 の規準値	集地 ⑦	標準		0.0 地	街路	+9.0
公本	提供 基格 標準地番号	Ŧ	高砂 -		修 正	補工	E	因 <i>0</i> 較	の比	要因の 比較	'		<u> </u>	標準化補		0.0 域要0.0 因	交通 環境	+2. 0 +85. 0
公示価格を した		Ϊ	可少 -	1				蚁		比較		(円/	111) 11/	揺正		1. 0	^{現児} 行政	0.0
	公示価格	48, 100	円/mi	. -	99.5	10 [101		10 [205		100]		23,	000	3		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 高砂(県			時 点 修 正	③標準 補I		④地域 因の 較		5個別的 要因の 比較	6	対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	標準化補正		0.0 地域要因	街路 交通 環境	+7. 0 -2. 0 +70. 0
地討	前年指定	基準地 0 41, 300		. -	99.5]	[10	0]	10 [178		100		23,	000		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部	──新 格 が共通 ^は 場合のも	規 23, ⁷ 也点 (代表			- 地 形 月	3 5 変	[一般的		引価格 既存の	きや明り	反引件数 家集落地	は各用途 2域であり	Èともに) 特段⊄	ご率は上昇 ご濃淡が顕 ご濃淡が顕 ご変動要因 〕譲住宅の	著である はみられ	る。 いず、需導	要は弱
地の前か	五小圃	恪			- 円/㎡	U.)	[個別的	要因] 個別的	的要因	因に変動	はない。					
	②変動率	年間	-2. 5 %	半年間	1	%												

	基準地番	·号		提	出先	j	所属分	科会名	業者名	たか	アプ	レイザ/	レオフ	イス		<u></u> ₹) 5 − 1 宅地−1
	高砂(県)		5 - 1	兵	庫県	兵	庫県第	6 分科会	会 氏名	不重	助産鑑	定士	小	畑 敬重		印
鑑定	評価額					•	5, 850	,000 P	∃ 1 m² <u>≜</u>	áたり	の価格	3				78,000 円/㎡
1	基本的事項															
(1)	価格時点		令和 2	年 7月	1日	(4) 銷	監定評値	西日		令和 2	年 7月	1日	(6) 路	[令和 2年		62,000 円/㎡
(2)	実地調査日		令和 2年	三 6月 2	2日	(5) 信	≣格の₹	重類	正常	価格			線価	路線価又は		倍
(3)	 鑑定評価の条件	更地	としての	の鑑定評	価									18 1 12	<i></i>	
2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨													
(1) 基 集	①所在及び地番望 「住居表示」等			高砂町 町浜田				1番5					②地 (m		75	⑨法令上の規制等
準地	③形状	4 敷地	の利用	の現況	⑤居状況		土地の	利用の	⑥接面道》	洛の状		⑦供給 処理施 設状況	_	要な交通施 近の状況	設との	商業 (80, 400) 準防 (その他)
	台形 1.2:1						の店舗前の商		北8.5m市)	首、背面		水道 ガス 下水	山陽 100m	電鉄高砂		(90, 400)
(2)	①範囲	東	30 m,	西	10 m,	南	20	m、北	40 m	2	標準的	的使用	中層の	の店舗・事績	务所地	
近隣	③標準的画地の形	· 形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	· 約	8.0	m,	規模		8	30 ㎡程度、	形状	ほぼ整形
地域	④地域的特性	特記	特記	すべき事	事項は	ない		街 8	. 5 m п	道	交通	山陽南西	電鉄區 100m	高砂駅	法令	対象基準地と同じ
		事項						路			施設				規制	
	⑤地域要因の 将来予測	周辺で するよ	は商業が	拖設の建 因の変化	て替え	え等が られず	え 、 地価	し、駅前 5水準と	商業地域と ともに概ね	して- 現状?	一定のを維持	成熟度して推	を維持移する	寺している。 るものと予測	将来的 則する。	には、当該地域が激変
3) 聶	最有効使用の判定	中層の	店舗・	事務所地	1							対象基	. –) 一 一 一 一 一 一 一 一 一		0.0
5) 銀	─────── 監定評価の手法 D適用	取引事	例比較:	法 比	準価権	各			78, 500	円/m	า๋	個別的	要因			
Ü)	収益還	元法	収	益価権	各			40, 900	円/m	า๋					
		原価法	ŧ	積	算価	各			/	円/m	า๋					
		開発法	•		発法				-	円/m						
(6) 市	5場の特性	せない	が、十分	分な集客	:力をフ	有する	立地は	は限られ	域内の商業 中心である ており、需 要が想定さ	要の	強弱に	、特に 心とな :大きな	同市内 る価格 差異力	内の商業地域 各帯は、規格 び見られ、こ	或と価格 莫等によ これらが	牽連性が強い。需要者 りばらつきがあり見出 拡大の傾向にある。近
7) 訪	は算価格の調整	駅前商	業地域~	であり、	比準化	西格查	定によ	いては	、高砂及び	が 姫路 に	市内の	類似地	域より) 規範性を有	有する事	例を収集し得た。収益

0.0% 半年間

円/㎡

%

公示価格

年間

②変動率

・**検証及び鑑定** | 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 |

}	評価額 理由	の決定の	思決定には取引価格 するとともに、比較	5水準が強く なした指定基	影響してい 準地との検	る。よって 討結果も踏	、かかる需 まえ、鑑定	要者行動を反映 評価額を上記の	した	: 比準 3り決	価格を標 に定した。	準とし	二、 屯	又益価格を	を参酌
(8) 分示価格を	規準とした	① □代表標標準地番号	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 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
	ا ا	公示価格	円/㎡	[]	[100_]	[]	[]			т.	画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 高砂(県) 5-2	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	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+2. 0 -2. 0 +35. 0
準神	食 討		基準地の価格 00,000 円/㎡	[99.5] 100	[100 [100]	100 [128. 2]	[100]	77, 600	_	芷	画地行政その他	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	-5. 0 0. 0
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準継続 前年標準価格 ①-2基準地が点)である場	新規格 78,000	円/㎡ 準地等と同一	3	[一般的要因]	る。企 る。	益は急速に減少 業の業況判断は な状況変化はな	t、厳	をしさ	は残るもの	のの改	香の	り兆しが見	見られ
学地の前の	画 討 各 等 か	□代表標準標準 標準地番号 公示価格		- 円/㎡	要田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	[個別的要因]] 個別的	要因に変動はな	い。						

		ם וויון	2 T		高砂 (県)	5 - 2	宅地-1
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			

	Ī	高砂(県)	Ę	5-2	兵庫	車県	兵庫	軍第6分	分科会	丑 ;	名	不動	産鑑定	定士	岡本	朋美						印
鑑足	と評価	i額					21,	, 400,	000	円 1	m³当	たりの	D価格							99, 50	00 F	¶∕m [*]
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1	. 日	(4) 鑑力	と評価	日		令和	1 2年	7月	10日	路	[令和 路線価				80, 0		円/m [*]
(2)	実地記	調査日	-	令和 2年	7月 1	. 日	(5) 価格	各の種	類		正常(西格			線		薬種別				17	古
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての	濫定評	価																
		評価額の決定													0.1.4	_						
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		高砂市神「神爪1											②地積 (㎡)	[2	15) 9	法令上		制等
地	3#	状		の利用の	現況	状況	<u>辺</u> の土			⑥接面 南東1			外記	D供給 L理施 B状況		近の状況		ひとの	(-		百商 (300) ())
		1:2	店舗兼付	±±			店舗 が多い 或			114714			プ	k道 ガス ド水	JR宝 220m	灰						
(2)	①範	囲	東	40 m、西	i 2	20 m.	南	80 r	n、北	:	40 m	2	票準的	使用	中低層	の店舗	住宅	併用地	Į.			
近隣地域	3標	準的画地の 刑	/	間口が	-	10.0	m,	奥行			.0 m	١,	規模	i	220	m [*] 程	度、	形状	長力			
地域	④地	域的特性	特記	特にな	()			1	ij	1 2 m †	1追		交通	JR 北東	宝殿駅 220m			法令	対	象基準	地と	同じ
			事項					1	各				施設					規制				
		2域要因の F来予測		#や共同(つつ推移)					商業地	也にあっ	て、イ	価格時		在は特	段の地	域要因	の変	動は見	られ	ず、当	面は	現状を
(3) £	是有 效	使用の判定	低層の原	5舗住宅(併用地										準地の	ない)					
		価の手法	取引事	列比較法	比	準価格				100, 0	00 F]/m²	1	固別的	要因							
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				73, 4	00 F]/m²										
			原価法		積	算価格				/	F]∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F.]/m²										
(6) ī	市場の)特性	である。アが進出	合圏は高福 近隣地 出してい	啄は駅₹ る駅南	徒歩圏 側に比	にあり べると	利便 繁華	生は晶 生にや	引いが、 さや劣る	周辺(。同-	は駐耳 一需糸	重場等の 合圏内の	の更地 におけ	も多くる土地	見られ の取引	、マ 件数	ンショ	ン開	茶やド	フッ.	グスト
ı	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	から求る	各は、近5 めており3 こ比べる を行いこ	理論的	であろ	が 賃	* 貸 供:	契約♂)個別性	によ	り 信	「格形」	成の指	煙レか	り得ス	. 賃貸	事例の	収集:	がやや	和難`	で比
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表標標準地番号	準地 高	■標準出 砂 5-		時 点 修 正		標準化 捕正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準規準個 (円/r	格内	標準化補正	街 交 環	通境		域 <u>:</u> 要	野 野通 環境	0. 0 -4. 0 +4. 0
を 7	1,1	公示価格	92, 800	円/㎡	- 1	101. 2 100	·	100] [100 94.8		00]		99,	100		画: 行: その ⁶	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 の他	-5. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	_	時 点修 正	U	標準化 排正		地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準価 (円/r	格 内		街 交: 環:	通		域 要		
準相地	検 討	前年指定基	基準地の位	価格 円/㎡	[_	100] [100] [100		00				正	画: 行: その:	政 他		そ(行政 の他	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検 基地	100,0 点(代表	ļ	も等と同 -		③ 価格形成要因の変重が近	[地址	般的要团 或要因] 引的要团	f 2 1	需要が ある。 価格現在	が見られ	れるが 在は新 いては	場は二齢のおり、 規の内の はない。	化が進 舗や事 地域要	お既存	存の近 等の出	隣商	業地は 見られ [、]	衰退位 ず、何	頃向に
		公示価格 ②変動率	-	-0. 5 %	半年間	円/m 引	í <u></u> %	0,7			"											

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 喜砂 (県) 9-1 **字地-1**

							lb1	112 (211)	J	1	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合	}鑑定					
高砂(県)	9 - 1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士	谷野	千晴				ED

 高砂(県)
 9-1
 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
 373,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 20,500 円/㎡

1 基本的事項 (6)路線価 17,000 円/㎡ (1)価格時点 [令和 2年 1月] 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 2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

(0);	鑑定評価の条件	史地	としての鑑り	正評価										
2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨											
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		高砂市高砂	》町字向島町	1474番1	外			②地積 (m³)	18	3, 215	⑨法 ·	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現	況 ⑤周辺の状況	の土地の利用	月の ⑥接記	面道路の状	兄 ⑦供和 処理加 設状記	短 接近	な交通施 の状況	設との	(70	工業 (60, 200) O他)	
	不整形 1.5:1	作業場S1	・倉庫		、倉庫等が発 工業地域	東6.5	ōm市道	水道	山陽電館 1.6km	跌高砂				
(2)	①範囲	東	0 m、西	150 m、南	400 m,	北 4	00 m 2‡	票準的使用	工場地					
近隣	③標準的画地の	形状等	間口 約	150.0 m	、 奥行 弁	的 120	0.0 m,	規模	18, 000	㎡程度、	形状	長方形		
地域	④地域的特性	特記	特にない		街	6. 5 n	n市道		陽電鉄高码 東 1.6km	少駅	法令	対象	基準地と	同じ
		事項			路			施設			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	臨海部る。	の大中規模	工場の多い地	域として安治	定している	ら。特段の地	地域要因の	変動はない		現状を	維持する	らものと見	
. ,	と 有効使用の判定	工場地						個別	基準地の 的要因	不整形				0.0
	能定評価の手法)適用	取引事	「例比較法 『元法	比準価格 収益価格		20, 5	500 円/㎡ 円/㎡							
		原価法		積算価格			円/㎡							
		開発法		開発法によ	る価格									
	5場の特性	その傾	向が見られ.	部も含め概ね 減少するなか る。工業地の	取引は規模・	や業種によ 	こり様々なた	上め需要の	中心となる	る価格帯に	は見いだ	しにくい	水沢にる	ある。
部 理	ば算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 胆由	ている	。尚、工場:	給圏内の広域 地の賃貸市場 よって、本件	が成熟して	ハないのて	で収益価格に	t試算でき	なかった。	又、積算	重価格も:	後述する	5理由に 2	より試
(8) 公示価格を	① 二代表植標準地番号 格		■ 標準地 5砂 9-1	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 の規準 (円/		準 化補工	泛通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 E	街路 交通 環境	0. 0 +2. 0 +5. 0
	公示価格	22, 500	円/mឺ	[<u>100</u>]	[100 [100]	100 [107. 1	[100]		1,000	ŕ		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 姫路(県	() 9-4	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 の比準 (円/	価格 内	準 化補 斑	泛通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +1. 0 +20. 0
地言	前年指定	基準地の 26,000		[100]	[100]	100 [124. 8]	[100]		0, 800	行	 	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 年標準値格等が	①─1対象基 前年標準地 前の検討 一記をある標準地る。 「一記を表する。」 「一記を表する。 「一定を表する。	□新規 格 が共通地 場合の格	見 20,500 也点 (代表標)円/㎡ 選準地等と同- -	③ 価格形成要因	一般的要因]	より業工場地	産業は回き種による地域として	明暗が分が成熟してお	いれており	先行き	不透明愿	が拭えた	影響に ない。
別力	公示価値	格 年間	0.0 % 半	円/㎡	の %	個別的要因	△」 1回別比	力要因に変	到はない。					

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

 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

	ī	高砂(県)	g) - 2	兵庫	車県	兵庫	第6	分科:	会	氏名	不動	産鑑定	定士	神頭	慎太郎	郎				印
鑑5	它評価	額					35,	500,	, 000	円 :	1 ㎡当	たりの	D価格							32, 300	円/mឺ
1	基本总	的事項	I																		
(1)	価格田	寺点	ŕ	合和 2年	7月 1	日 ((4) 鑑定	2評価	日		令	和 2年	年 7月	3日	路		□ 2年 西又は (26, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令	和 2年	6月 29	日 ((5) 価格	各の種	類		正常	価格			線	倍	率種別	J			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		高砂市米	兴田町塩	11市字明	月田 2() 9 智							②地積 (㎡)	[(1,	100	9;	去令上の規	見制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利	利用の	6接ī	面道路	の状況	久	7供給 心理施 殳状況		更な交 iの状	通施記	そとの	(2	準工 (60, 200 の他)))
		台形 1:2.5	工場				見模の]			北8m!	県道			k道 F水	JR宝 1.6km	殿				· 住誘導区	域内
(2)	①範	囲	東	80 m、世	10	00 m.	南	130 ו	m、 i	է	0 m	2棋	票準的	使用	中小工	場地					
近飕	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	约	25. 0 ı	m,	奥行	約	50	0.0 n	n.	規模		1, 100	m⁴₹	呈度、	形状	ほぼ	台形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	V >				街	8 m 🎐	具道		交通		宝殿駅			法令	対象	息基準地と	:同じ
攻.			事項	 				j	路				施設	1.6	km			規制			
	⑤地	域要因の	住宅地域	 	する中	小工場:	地域で	、特	段には	也域要因	の変	動は認	ぬられ	れず、	当面は	見状維	推持で打	進移す	るもの	 と予測す	る。
(3) 指		i来予測 	中小工場	島地									(4) 5	対象基	準地の	ない	, \				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格				32, 3	300 P]/m²	1	固別的	要因						
C	の適用	1	収益還え	元法	収	益価格				/	Р]/m²									
			原価法		積	算価格					Р]/m²									
			開発法		開	発法に	よる価	格			Р]/m²									
(6) т	市場の	特性	同一需約請け業者味で推移であるた	多してい	たが、	消費増	税等の	影響	も垣間	間見える	うる。 い い い よ う よ う し う し い り 、 り 、 り 、 り 、 り 、 り し り り り り り り り り	需要の 立地条 こなっ	中心(件の) た。	は当圏 良い工 工業地	域に地線 場地需 自体の	录を有要は回 取引件	すする 回復傾に 中数は	事業者が	及び圏 り、市 、かつ	内の大企 場は需要 規模もま	業の下 超過気 ちまち
ı	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	はないた	こめ、収 Sれるこ	益還元	法の適 般的で	用は断 ある。	念し	た。゛	当該地域 市場性を	なは、	自用目	的で	の取引	が中心	であり)、取	引価格	の水準	成り立つ が指標と 地からの	なり価
(8) 公示価格を	現価 集格	① □代表標標準地番号	[準地 [標準地	<u>b</u> 2	時 点 修 正		標準化 計正	2 4	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準 規準値 (円/r	格	標準化補正	街 交: 環:	通 境	地域要因		
	ار ا	公示価格		円/㎡	[_	100] _ 1	100] [100	[00				II.	画: 行: その:	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 臣路(県)	9- 2		時 点 修 正		標準化 計正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準 比準値 (円 <i>/</i> r	格 7	標準化補正	街 交: 環:	通 境	0.0 0.0 g 0.0 E	· · 交通 · 環境	+2. 0 +21. 0
华也	· 対	前年指定基	基準地の個 40,000		_	100	: I —	01.0] [100 122. 2		00]		32,	400	II.	画: 行: その:	政	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検え 準地 □	32, 3 点(代表 討 □ 標準地	!	等と同 - 円/m	² 1	③ 価格形成要因の	変 動 [地 犬	般的要区 域要因〕 別的要区	1	設備投 住宅地 陳代謝	*資にに 対域に は認い は認い	は消極 隣接す められ	姿勢が る工業	目立て 地域で 地域性	つよう! ご、中 [/]	こなっ 小工場	ている が連た	明感が広。 んし、域 られない	内に新
		②変動率	年間	0.0%	半年間]	%														