

鑑定評価書（令和 2 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 address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 45,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 14 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (36,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 29 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高砂市高砂町字清水町 1 5 0 4 番 5), (2) 近隣地域 (東 20m, 西 60m, 南 20m, 北 60m), (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 45,000 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...), (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...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 高砂（県） - 3, 前年指定基準地の価格 67,200 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 46,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.2%, 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	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 20m、西 30m、南 30m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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 6m 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	80,000 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。													
(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	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	79,400								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 80,000 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 -			[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。								
	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	0.0%	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） - 3	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	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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(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	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	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												
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄伊保 900m												
(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 900m	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地に存し、今後は徐々に建て替えや土地の細分化等が増え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	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	同一需給圏は概ね高砂市城南部の住宅地域。需要者は高砂市内及び加古川市西部に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は道路幅員がやや狭いものの、市役所や学校への接近性が良好で比較的利便性の高い立地にあり、近年は建て替え需要を中心に需要は安定的に推移している。中心となる価格帯は170㎡程度の画地で1000万円～1500万円、新築戸建住宅で2500～3000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、周辺の標準地価格との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通りと決定した。																	
(8) 公示価格を標準地とした	①代表標準地	標準地番号	高砂 - 2	②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	67,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	80,000 円/㎡		[ 101.2 ] 100	[ 101.0 ]	[ 100 ] 100	[ 119.6 ]	[ 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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	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	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]							
(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 ■継続 □新規			前年標準価格 67,200 円/㎡			③価格変動要因の			[一般的要因] 市の人口は減少、高齢化率は上昇。利便性の良い立地ではスポット的な高値取引も見られるが、旧集落は需要は弱含みで二極化の傾向。 [地域要因] 周辺で建て替え等が見られる他は、価格水準に影響を与えるような特段の地域要因の変動は見当たらない。 [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 □代表標準地 □標準地			標準地番号 - 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%													



鑑定評価書 (令和 2 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 ) - 5 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 (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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍率種別

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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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) and 兵庫第 6.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,200 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 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, (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	53,800 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15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(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	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	53,800 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内の住宅地域である。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、駅から概ね徒歩圏内に所在しているが、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。需要の中心価格帯は、標準的な土地で1,300万円程度、新築戸建物件は3,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の中規模一般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
(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 / 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	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	54,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]	住宅投資は、横ばい圏内の動きとなり、雇用者所得は弱めの動きとなっているが、各種政策の効果もあって、持ち直しに向かっている。								
	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		□代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[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2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 (20,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,100 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main valuation justification table with 10 sections (1-10) covering location, area, market characteristics, and price determination. Includes detailed data on 1:1 plot, 258㎡ area, and price analysis.

鑑定評価書 (令和 2 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 (13,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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

Table with 8 columns: (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

Table with 10 columns: ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ④変動要因, ⑤個別的要因

鑑定評価書（令和 2 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 (4,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (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), (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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月1日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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	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	78,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,900 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、高砂及び姫路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	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
	前年指定基準地の価格 100,000 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	100 [ ]	100 [ 128.2 ]	[ 100 ] / 100	77,600					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因の	[一般的要因] 企業収益は急速に減少しており、雇用情勢も弱い動きとなっている。企業の業況判断は、厳しさは残るものの改善の兆しが見られる。							
	前年標準価格 78,000 円/㎡			[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。							
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		[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 %								

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）5-2	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	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 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10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(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	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20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												
	1:2	店舗兼住宅 S3	店舗、店舗兼共同住宅等が多い駅前商業地域	南東12m市道	水道 ガス 下水	JR宝殿 220m												
(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									
	⑤地域要因の将来予測	近隣店舗や共同住宅等を中心とする近隣商業地であって、価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。																
(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	100,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	73,400 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隣接市町の商業地及び住商混在地。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する事業者・法人等である。近隣地域は駅徒歩圏にあり利便性は高いが、周辺は駐車場等の更地も多く見られ、マンション開発やドラッグストアが進出している駅南側に比べると繁華性にやや劣る。同一需給圏内における土地の取引件数は少なく、規模・業種・立地条件等によって価格水準がまちまちで、需要の中心となる価格帯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	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は、最有効使用に基づく想定収益から求めており理論的であるが、賃貸借契約の個別性により、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、比準価格に比べると実証性・客観性に劣る。以上より、規範性の高い比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参酌して、周辺の標準地価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高砂 5-1	②時点修正	[ 101.2 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 94.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	99,100	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 +4.0 行政 -5.0 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	[ ] 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] 100	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	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	100,000 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -0.5%	半年間 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 市内の商業地の市場は二極化しており、幹線沿道の繁華な地域は需要が見られるが、高齢化が進む既存の近隣商業地は衰退傾向にある。 [地域要因] 価格時点現在は新規の店舗や事務所等の出店は見られず、価格時点現在においては特段の地域要因の変動は見当たらない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 高砂（県） 9-1, 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, 373,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,500 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 17,000 円/㎡, (9) 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2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）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.

Table with 4 columns: 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

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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 26,000 円/㎡, (9) 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, (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.