

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） - 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	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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) (70,160)		
	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 20m、西 60m、南 20m、北 60m			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 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 4m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅南 850m	法令規制	1住居 (70,160) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、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。									
(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	44,200 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	同一需給圏を山陽電鉄沿線を中心とした高砂市南部の住宅地域等と判定した。主な需要者は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入者は少ない。幅員等の街路条件に劣る旧来からの住宅地域で、周辺の商業施設の衰退・撤退等により生活利便性等も低下しており、これらに優る他の住宅地域に比べ需要は弱含みで推移している。建替え需要が主で新築建売物件等は少なく、規模によりばらつきは見られるが、土地のみで350～550万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	近隣地域は戸建住宅地域に属し、賃貸市場は未成熟で画地規模等からも経済合理性を有する共同住宅の想定は困難なため、収益還元法の適用は断念した。同一需給圏内では自己使用目的の取引が大半で、売買当事者は市場での取引価格を指標として意思決定を行うものと思料される。したがって、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と判断して、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	43,800					
	前年指定基準地の価格 67,200 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 ■継続 □新規 前年標準価格 45,000円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向を継続。宅地需要は利便性等に優る新興住宅地域等では安定している反面、旧集落等ではやや弱含みで推移している。 [地域要因] 近隣地域は小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域で、当地域に影響を及ぼす特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。 [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 -1.8%	半年間 %								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 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

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3年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (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 Reasoning), (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 Year Standard Prices).

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） - 4	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	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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	高砂市阿弥陀町南池字村東338番5				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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, 150) (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 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 曾根駅東 2.3km	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅を主とした戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後も概ね現状のまま推移し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	40,900 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の住宅地域の圏域。需要者の中心は圏内の居住者であるが、市内勤務者など圏外からの転入者も一部認められる。同一需給圏内には新規の住宅供給もみられるが、既成住宅地の選好性はやや弱い。需要の中心価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築の戸建物件は2,500万円～3,000万円程度であるが、様々な需要層を対象としてより低額及び高額な物件もある。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、近隣地域及び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) 公示価格を	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	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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	環境	0.0	画地	0.0	行政	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	高砂（県） - 3	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/㎡)	41,000	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	67,200 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		41,100 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅投資や雇用者所得は弱めの動きで、個人消費は持ち直しの動きが一服していることから、景気の持ち直しの動きは緩慢となっている。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[地域要因]		市街地からやや離れた集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
②変動率		年間	-0.5%	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3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 2 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (1) ①範囲, (2) ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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: 同一需給圏は高砂市内の住宅地域の存する範囲と判定した。需要者は同一需給圏内に勤務先を有するエンドユーザー、地縁者の選好性を有する者が大半を占めるものと思料する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は周辺地域に存する規範性の高い取引事例から試算したもので、試算した価格は市場を反映した実証的なものである。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動率, (12) 変動状況

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (86,400 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) [令和 3 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m²), (9) 法令上の規制等. Includes details about the plot location and regulations.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性. Includes details about the plot boundaries and characteristics.

Table with 2 columns: (5) 地域要因の将来予測. Text describing the future prospects of the area.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details about the most effective use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text describing the characteristics of the market.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the reasons for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (8) 標準地, (8) 時点修正, (8) 標準化補正, (8) 地域要因の比較, (8) 個別的要因の比較, (8) 対象基準地の規準価格, (8) 標準化補正, (8) 内訳, (8) 地域要因. Includes a detailed breakdown of the valuation process.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (9) 時点修正, (9) 標準化補正, (9) 地域要因の比較, (9) 個別的要因の比較, (9) 対象基準地の比準価格, (9) 標準化補正, (9) 内訳, (9) 地域要因. Includes details about the comparison with designated standard plots.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (10) 変動率, (10) 変動状況. Includes details about the change in standard prices and rates.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
高砂（県） -7	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	12,200,000円		1㎡当たりの価格	53,600円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	43,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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
	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 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 ほぼ整形						
	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 東方 750m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした住宅地域として概ね熟成しており、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。既成の住宅地域で、地価水準はやや弱含みに推移するものと予測する。						
(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	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,600円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市を中心とした住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には新規の住宅供給も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であるが、様々な需要層を対象としてより低額及び高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とした地域で収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。求められた比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 高砂 -10	[100.0]	100	100	[103.0]	53,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	行政 +1.0
	公示価格 57,800円/㎡	100	[100.0]	[111.3]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 高砂（県） -3	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 67,200円/㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	53,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +30.0	行政 0.0
		100	[100.0]	[128.7]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,800円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、新型コロナウイルス感染症による社会経済的な影響も否定できない状況である。						
	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] 市街地の概ね標準的な住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、やや弱含みに推移している。						
	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 3 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） -8 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 (13,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,000 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, [令和 3 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

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, (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 (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Change factors)

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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
	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 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
	⑤地域要因の将来予測	周辺では商業施設の建て替え等が見られ、駅前商業地域として一定の成熟度を維持している。将来的には、当該地域が激変するような要因の変化は見られず、地価水準とともに概ね現状を維持して推移するものと予測する。												
(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	79,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,300 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高砂市及び周辺市町の広域的な圏域内の商業地域であり、特に同市内の商業地域と価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人が中心である。取引の中心となる価格帯は、規模等によりばらつきがあり見出せないが、十分な集客力を有する立地は限られており、需要の強弱に大きな差異が見られ、これらが拡大の傾向にある。近隣地域は最寄り駅に近い立地であり、多様な需要が想定される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域であり、比準価格査定においては、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	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境	0.0	画地	0.0	行政	-2.0		
(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	+2.0	
	前年指定基準地の価格 99,500 円/㎡	[99.5] / 100	100 []	100 [127.2]	[100] / 100	77,800	環境	0.0	画地	0.0	行政	-2.0		
(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 78,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費は、このところサービス支出を中心に弱い動きとなっている。消費者マインドは持ち直しの動きに足踏みがみられる。								
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 店舗から居住系への建て替えが一部に見られる。								
	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	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	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	99,700 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	69,900 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らを参酌して、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	[100.3] / 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/㎡)	98,700	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	99,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内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込めるが、高齢化が進む既存の近隣商業地は衰退傾向。									
	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]	宝殿駅南側に比べると駅北側は繁華性にやや劣り、かつ新規の店舗や事務所等の出店も見当たらないことから、地価はやや弱含み傾向。										
	②変動率	年間	-0.5%	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 印

鑑定評価額	377,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	16,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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 150 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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅南東 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 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	同一需給圏は内陸部も含め概ね兵庫県南部の工業地域で、需要者の中心は東播にある地元企業のほか全国展開をする企業である。工場適地が減少するなか、交通便利性等の好立地な工業地の需要は全国的に安定している。当地域は成熟した工業地域で幹線道路へのアクセスは良好である。工業地の取引は規模や業種により様々なため需要の中心となる価格帯は見いだ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	比準価格は同一需給圏内の広域的な地域にある取引事例を収集し、各補修正を施すことにより試算したもので不動産の取引市場を反映している。尚、工場地の賃貸市場が成熟していないので収益価格は試算できなかった。又、積算価格も後述する理由により試算できなかった。よって、本件では標準地及び指定基準地からの検討結果を踏まえ比準価格を以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 <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 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高砂 9-1	[100.2] 100	100 [100]	100 [107.1]	[100] 100	21,100					
(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 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） 9-3	[101.9] 100	100 [100]	100 [124.8]	[100] 100	21,200					
(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] 新型コロナウイルスの影響により業種による明暗が分かれており先行き不透明感が拭えない。						
	前年標準価格	20,500 円/㎡			[地域要因] 工業地域として成熟しており地域要因の変動は特にない。						
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	姫路不動産建築事務所
高砂（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	35,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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		高砂市米田町塩市字明田209番1				②地積 (㎡)	1,100	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他) 居住誘導区域内				
	台形 1:2.5	工場	中小規模の工場を主体とする工業地域	北8m県道	水道 下水	J R宝殿 1.6km					
(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 m 県道	交通施設	J R宝殿駅 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域に隣接する中小工場地域で、特段に地域要因の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		32,500 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及び周辺市町の工業地域である。需要の中心は当圏域に地縁を有する事業者及び圏内の大企業の下請け業者である。景気回復による設備投資の増大により、立地条件の良い工場地需要は回復傾向にあり、市場は需要超過気味で推移していたが、新型コロナ禍等の影響も垣間見えるようになり、先行きは不透明である。工業地自体の取引件数は少なく、かつ規模もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の中小工場を主体とする工業地域で、同種用途の賃貸市場は未成熟で、経済合理的に工場の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 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
	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 40,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [122.9]	[100] / 100	32,200					
(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 32,300 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 先行き不透明感が顕著になりつつあるが、資金供給が豊富で、市場に顕在しておらず、工業地需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続く。 [地域要因] 住宅地域に隣接する工業地域で、中小工場が連たんし、域内に新陳代謝は認められるが、地域性に特に変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								