

|           |             |          |            |              |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 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 |
| 鑑定評価額     | 4,440,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 43,500 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 35,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和4年6月24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<br>ガス<br>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     | 対象基準地と同じ                          |      |                             |
|                             | 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                                                                            | 43,500 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する。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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 高砂（県） - 3                                                                                                                                                                                                         | [ ] / 100                                                                       | 100 / [ ]            | 100 / [ ] | [ ] / 100       | 43,400            |                                                                      |          |                                   |      |                             |
|                             | 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<br>■継続 □新規                                                                                                                                                                                            |                                                                                 | 前年標準価格 44,200円/㎡     |           | ③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。 |          |                                   |      |                             |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地                                                                                                                                                                   |                                                                                 | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡  |           | [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。           |          |                                   |      |                             |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                              |                                                                                 | 年間 -1.6%             | 半年間 %     | [個別的要因]         |                   | 個別的要因に変動はない。                                                         |          |                                   |      |                             |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 高砂(県) -2, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 塩住 直彦.

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 円/㎡, 倍.

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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (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 and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 高砂（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

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4年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Orientation), (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 and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 | 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 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 33,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和4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                                                                                                                                                                          | 高砂市阿弥陀町南池字村東338番5                       |              |                   |             | ②地積 (㎡)           | 297                                                            | ⑨法令上の規制等 | 1中専 (60,150)<br>(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 60m、西 40m、南 20m、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 17.0m、奥行 約 17.0m、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 4m市道 | 交通施設              | JR曾根駅東 2.3km                                                   | 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                                    | 40,700 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   | 40,500            |                                                                |          | 0.0                   | 0.0  | 0.0         |
| (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 40,900 円/㎡ |             | ③価格形成要因の          | [一般的要因] 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況になっている。 |          |                       |      |             |
|                            | 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                                                                                                                                                           | □代表標準地 □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。                        |          |                       |      |             |
|                            | 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                                                                                                                                                                                         | -0.5%                                   | 半年間          | %                 |             |                   |                                                                |          |                       |      |             |

鑑定評価書（令和 4 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 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年 1 月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 14 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) 高度地区 |          |                |               |             |                   |      |          |
| (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 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                             | 地域要因に格別の要因は認められず、当面は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                                        | 68,200 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史料する。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 2,500~3,500 万円程度である。近隣地域及びその周辺の地域では、居住の快適性に着目した底堅い需要があり、地価はほぼ横這いで推移している。 |                                             |                                                                                    |          |                                                            |                   |            |          |                |               |             |                   |      |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。収益価格は画地規模の観点から経済合理性のある共同住宅を想定することが困難であるので試算できず、又、積算価格も後述の理由により試算できなかった。したがって、指定基準地からの変動率・近傍同種の標準地等との均衡にも留意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                                                  | 68,600            |            |          |                |               |             |                   |      |          |
| (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 変動状況                                                                             |          | [一般的要因] コロナ禍は経済に打撃を与えたが、各種給付金、超低金利等が功奏して地価への明確な影響ははまだ見えない。 |                   |            |          |                |               |             |                   |      |          |
|                             | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 68,200 円/㎡                                                                                                                |                                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |          | [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。                                      |                   |            |          |                |               |             |                   |      |          |
|                             | 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。                                       |                   |            |          |                |               |             |                   |      |          |

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 高砂（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,600 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 69,000 円/㎡, (9) 倍

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 9 columns: (2) ①範囲, (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) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性

Table with 2 columns: (7) 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 10 columns: (8) ⑧規格外価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討

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

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

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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 |
| 鑑定評価額    | 12,200,000円 |        | 1㎡当たりの価格 | 53,500円/㎡    |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |           |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-----------|------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 43,000円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和4年7月4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)<br>(その他)<br>(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                                                                             | 53,500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～4000万円程度であるが、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                                              | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 +1.0<br>環境 +8.0<br>行政 +1.0<br>その他 0.0 |  |
|             | 標準地番号<br>高砂 -10                                                                                                      | [100.0]  | 100               | 100                                                                 | [103.0]   | 53,500           |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |
|             | 公示価格<br>57,800円/㎡                                                                                                    | 100      | [100.0]           | [111.3]                                                             | 100       |                  |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |
| (9) 指定基準地の  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -1.0<br>環境 +31.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|             | 高砂（県） -3                                                                                                             | [100.0]  | 100               | 100                                                                 | [103.0]   | 53,400           |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |
|             | 前年指定基準地の価格<br>67,200円/㎡                                                                                              | 100      | [100.0]           | [129.7]                                                             | 100       |                  |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |
| (10) 対年の検査  | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 53,600円/㎡                |          | ③ 価格変動状況<br>形成要因の | [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 |           | ⑤ 個別的要因の比較       | [地域] 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。 |       | [個別] 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |          |                   |                                                                     |           |                  |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |
|             | ②変動率                                                                                                                 | 年間 -0.2% | 半年間 %             |                                                                     |           |                  |                                                  |       |                                                           |      |                                                     |  |

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 高砂（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,200 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍, 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) 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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.



鑑定評価書（令和4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） 5-1, 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 (5,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月7日), (6) 路線価 (62,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年7月1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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Commercial/Office), (4) 対象基準地の個別的要因 (Two-way road), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 21,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月4日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 79,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和4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<br>「神爪1-10-5」             |                      |          |                  | ②地積 (㎡)                                                                                                                                                                           | 215            | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,300)<br><br>(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<br>ガス<br>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     | 近商(80,300)               |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| (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                                   | 98,400 円/㎡           |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                           | 収益価格                                   | 64,400 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する加古川市西部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はやや劣る。同一需給圏内における取引は規模・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    | [ 100.6 ]<br>100 | ③標準化補正                                                                                                                                                                            | 100<br>[ 100 ] | ④地域要因の比較 | 100<br>[ 96.7 ]          | ⑤個別的要因の比較 | [ 100 ]<br>100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 98,100 | ⑦内訳 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -4.0<br>環境 +6.0<br>行政 -5.0<br>その他 0.0 |  |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                            | 94,300 円/㎡                             |                      |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                        | -                                      |                      | ②時点修正    | [ ]<br>100       | ③標準化補正                                                                                                                                                                            | 100<br>[ ]     | ④地域要因の比較 | 100<br>[ ]               | ⑤個別的要因の比較 | [ ]<br>100     | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) |        | ⑦内訳 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                      | 円/㎡                                    |                      |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| (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                                                                                                                                                                                                          |                                        | 99,000 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          |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| 標準地番号                       |                                                                                                                                                                                                                 | -                                      |                      |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| 公示価格                        |                                                                                                                                                                                                                 | 円/㎡                                    |                      |          |                  |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
| ②変動率                        |                                                                                                                                                                                                                 | 年間                                     | -1.0%                | 半年間      | %                |                                                                                                                                                                                   |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                        |                      | ③価格形成要因の |                  | <p>【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。</p> <p>【地域要因】 駅前パチンコ店跡地が駐車場になる等、駅北側は南側に比べ土地の有効活用が進んでおらず、地価上昇の要因は見当たらず当面は弱含み。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p> |                |          |                          |           |                |                   |        |     |                                                           |      |                                                    |  |  |

|           |               |         |          |              |
|-----------|---------------|---------|----------|--------------|
| 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分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 谷野 千晴 |
| 鑑定評価額     | 383,000,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 21,000 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 17,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和4年6月27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)<br>(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                                                   |                                                     |                                                   |
|                                                 | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                     | 臨海部の工業地域として安定した利用がなされている。特段の地域要因の変動はないことから現状を維持するものと思料する。 |                   |                                   |                                                                 |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| (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                                                      | 21,000 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との検討も踏まえ比準価格を以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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                | 街路 0.0<br>交通 +2.0<br>環境 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                 | 標準地番号                                                                                                                                                                          | 高砂 9-1                                                    | [ 100.2 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ]                    | 100<br>[ 107.1 ]                                                | [ 100 ]<br>100    | 21,200            |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| (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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                                                      | 街路 +3.0<br>交通 +1.0<br>環境 +25.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                                   |
|                                                 | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                     | [ 101.1 ]<br>100                                          | 100<br>[ 100 ]    | 100<br>[ 130.0 ]                  | [ 100 ]<br>100                                                  | 20,600            |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| (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<br>■継続 □新規                                                                                                                                                         |                                                           | ③ 変動状況<br>価格形成要因の |                                   | [一般的要因] 円安・資源高等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ものの、事業用地の需要は安定的である。 |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
|                                                 | 前年標準価格                                                                                                                                                                         | 20,700 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<br>□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。              |                                                                 |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| 標準地番号                                           |                                                                                                                                                                                | -                                                         |                   |                                   |                                                                 |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| 公示価格                                            |                                                                                                                                                                                | 円/㎡                                                       |                   |                                   |                                                                 |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |
| ②変動率                                            |                                                                                                                                                                                | 年間                                                        | +1.4 %            | 半年間                               | %                                                               |                   |                   |                      |                                                           |                                                           |                                                     |                                                   |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 高砂（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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4年1月] 路線価又は倍率, 26,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (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.