

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社資産評価研究所
高砂（県） -1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 眞鍋健二 印

鑑定評価額	5,460,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町字清水町1504番5				②地積 (㎡)	102	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(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 6.0m、奥行 約 17.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	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	当該地域は小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後も概ね現状のまま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	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内であり、山陽電鉄本線沿線の住宅地域が中心となる。需要者は同一需給圏内における地縁性を有する個人等が中心であり、圏外からの転入は少ない。当該地域は古くからの住宅地域であるが、周辺ではミニ開発による宅地分譲が見られ、価格帯は土地のみで500万円～800万円程度で、新築の戸建住宅は1,800万円～2,300万円程度が中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、周辺利用状況や画地条件等を考慮すると賃貸住宅を想定することは困難なため収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法における取引事例は自用目的のものが中心であり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。従って、比準価格を採用し、代表標準地及び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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 -8	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 173.7 ]	[ 100 ] / 100	53,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂（県） -3	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 123.8 ]	[ 100 ] / 100	53,600					
(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 継続 前年標準価格 55,300円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 高砂市の人口は減少傾向にある。土地の取引価格水準は若干の下落傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -3.3%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 高砂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,500 円/㎡).

1 基本的事項

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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 高砂市荒井町蓮池 3丁目2番9.

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in Takasago City.

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of standard and actual prices.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of the designated standard price with the previous year's price.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の前. Analysis of price changes and reasons (general, regional, individual).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
高砂（県） -3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	66,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市今市2丁目14番34「今市2-12-30」				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	山陽電鉄伊保駅東方 1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後とも現状を維持するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は高砂市の南部、山陽電鉄本線沿線の戸建住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者が中心であるが、圏外からの需要も見込まれる。当該地域は比較的早期に開発分譲された市街地周辺部の住宅地で、利便性・快適性は中庸の地域であり、建て替え需要も見られ需給は比較的安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地は1, 200万円程度、新築の戸建物件は2, 700万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅地域で、画地規模も小さく共同住宅等の賃貸物件の想定は困難であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 66,300 円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調。高砂市の人口は微弱傾向で推移。区画整理地、開発住宅地の需要は堅調、郊外及び農村住宅地は下落傾向。 [地域要因] 市街地に近い住宅地で利便性・快適性は中庸であり、需要は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (高砂 (県) -4), 提出先 (兵庫県 兵庫第6分科会), 業者名 (株式会社 池田不動産鑑定所), 氏名 (池田富美夫 印). Includes 鑑定評価額 (12,400,000 円) and 1㎡当たりの価格 (41,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 28 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 28 年 7 月 4 日), (6) 路線価 (平成 28 年 1 月), (2) 実地調査日 (平成 28 年 6 月 27 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 reasoning table with 10 rows. (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), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多く付近に農地が介在する住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北東4m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (JR曾根 2.3km), ⑨法令上の規制等 (1中専(60,150)). (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16.0m, 奥行約18.5m, 規模300㎡程度, 形状ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (最寄駅徒歩圏外に位置する一般住宅の多い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動がないことから、当該地域は当面現状のまま推移するものと予測される。). (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 41,700 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内の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地は自己使用目的の戸建住宅地域内に存し、賃貸住宅が存在したとしても、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。). (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡, 修正係数 100/100, 補正係数 100/100). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 修正係数 100/100, 補正係数 100/100). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 42,100 円/㎡; 1-2 基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡; 2 変動率: 年間 -1.0%, 半年間 %).

Table with 10 rows: (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡, 修正係数 100/100, 補正係数 100/100). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 修正係数 100/100, 補正係数 100/100). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 42,100 円/㎡; 1-2 基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡; 2 変動率: 年間 -1.0%, 半年間 %).

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） - 5	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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
	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 低専 (50, 100) (その他)	
(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
(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	69,000 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	同一需給圏を高砂市内及びその隣接市の市境付近の住宅地域と判定した。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるものと思料する。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2,000～2,500万円程度を中心に取引が行われている。近隣地域及びその周辺の地域では、居住の快適性等に着目した一定の需要は存するものの、一般的要因の影響から需要は若干弱含んで推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域・周辺の地域等においては一部に共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模の観点から競争力のある共同住宅等の想定が困難であることから、収益価格の試算は断念した。一方、需要者は居住の快適性や生活利便性等を重視し、市場価格を取引の指標として行動するものと思料する。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、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) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (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	68,400					
(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 価格形成要因の変動状況								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は減少、高齢化率は約5.3%の上昇。H27年の対前年土地取引件数は減少し、取引価格も下落傾向にある。 [地域要因] 近隣地域は一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域で、特筆すべき地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 -0.7%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
高砂（県） -6	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	高砂市米田町米田字大橋307番3				②地積 (㎡)	201	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	J R 宝殿 780m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 140 m、南 120 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	J R 宝殿駅 南西 780m	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	92,000 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	同一需給圏は高砂市、用途的な類似地域は熟成度の高い住宅地域、需要者の中心は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入者は少ない。最寄駅から徒歩圏で幹線道路からのアクセスにも優れるが、周辺では戸建分譲等による供給が継続的に行われていることから、需要は若干弱含みで推移している。土地は1500万円～2000万円程度、新築戸建物件は3000万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域で、画地規模等から経済合理性のある建物想定が困難なため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、半年毎の変動率の比較検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	高砂 -8					92,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 市内の人口は微減傾向、利便市の高い新興住宅地等を除き土地需要は弱含みである。							
	前年標準価格 93,000 円/㎡	④ 地域要因		住宅地として熟成しており、地域要因に特筆すべき変動はない。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	⑤ 個別的要因		個別的要因に変動はない。							
高砂 -8	② 変動率	年間 -1.1 %	半年間 -1.1 %								
標準地番号											
公示価格	93,000 円/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
高砂（県） -7	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市伊保崎2丁目1912番17 「伊保崎2-16-7」				②地積 (㎡)	228	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)  (その他) (60,160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄山陽曾根 750m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽曾根駅 南東 750m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成した地域であるので、今後とも現状で推移するものとも予測される。地価はやや弱含みで推移するものとも予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 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	同一需給圏は高砂市内の山陽電鉄本線沿いの住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、圏外からの転入者は少ない。造成後経年した住宅地団地で、駅から徒歩圏であるが、幅員が狭く、幹線からも離れる。同一需給圏では、自動車利用を前提とする需要者が大半であり、山電軌道南側等、街路条件に優る新規分譲地との競合の結果、需要は弱含みで推移している。土地は1,300万円程度、新築戸建物件は3,000万円程度が中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方で、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を行い、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	高砂 -10					55,000						
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 108.2 ]	[ 103.0 ] / 100							
	57,800 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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +24.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	高砂 -3					55,100						
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 124.0 ]	[ 103.0 ] / 100							
	66,300 円/㎡											
(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価格変動状況		[一般的要因] 景気の先行き不透明感から購買力も力強さはなく、高砂市内の商業地・住宅地とも価格はほぼ横ばい、又は下落傾向にある。								
	■継続 □新規	前年標準価格	55,500 円/㎡	[地域要因] やや古い町並みの続く住宅地域で、周辺で宅地供給がされており、選好性から当該地域の宅地需要はやや減退している。								
	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	③価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%							

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） -8	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市米田町米田字馬場崎860番				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) (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 50m、西 50m、南 30m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北8m市道	交通施設	JR宝殿駅南 1.4km	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	82,300 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市の戸建住宅地域の存する圏域。需要者は市内に居住する者あるいは市内に勤務先があるエンドユーザー等が中心となるが、神戸大阪のベッドタウン的性格も併せ持つ。供給はミニ開発の住宅団地等が中心で土地のみの中心価格帯は1,000万円前後から最大で2,000万円前後まで。景気回復の期待もあるが、先行きの不透明感から需要はやや脆弱である。やや供給過剰のダブつき感もあり取引価格水準は下落傾向で推移している。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。したがって、比準価格を中心に代表標準地価格からの検討にも十分に留意して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	高砂 -8	②時点修正	[ 98.9 / 100 ]	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 111.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	93,000 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	[ / 100 ]	③標準化補正	100 / [ / 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ / 100 ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	82,500円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は概ね横這い、高齢化率は上昇傾向。物件はダブつき気味で買主の選別は厳しい。住環境で明暗があり、需給の濃淡が鮮明である。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡	[地域要因] 地域要因に格別の変動は見受けられず、近隣地域内の需要も底堅いが、先行きの不透明感から需要は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-0.2%	半年間	%														



鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 高砂 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (5) 取引事例比較法, (5) 収益還元法, (5) 原価法, (5) 開発法

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

Table with 3 columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率

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
高砂（県） -10	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	4,940,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	21,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市北濱町牛谷字寺ノ元599番1				②地積 (㎡)	190	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 100 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 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 2.5 m市道	交通施設	J R 曾根 南西 1.1 km	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	方位角地	0.0	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 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	同一需給圏は高砂市内及び隣接周辺市町内において中心市街地からやや離れた旧来からの既成住宅地域を主とし、需要者は地元居住者を中心とする。取引は総じて不活発であるが、取引されるケースとしては親族、知人間などが相対的に多い。個別性が強く、中心となる価格帯は見出せないが、土地総額は1,500万円程度までが上限である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の農家集落地域であり、周辺に共同住宅は殆どなく、取引は自用が主で、比準価格査定にあたっては同市内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準を基礎としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。指定基準地との検討結果も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 42,100 円/㎡	[ 99.0 ] 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	25,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口はやや減少傾向、高齢化率は県平均よりも僅かに低い。土地取引件数はやや減少傾向、特に住宅地の需要の強弱がより顕著である。							
	■継続 □新規			[地域要因] 農家集落地域で別段変動要因は認められず、取引も稀である。需要は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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 □標準地		標準地番号									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-3.7 %	半年間	%						

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） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額	6,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町浜田町2丁目311番5 「高砂町浜田町2-4-13」				②地積 (㎡)	75	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	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 30 m、西 10 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中層の店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 80 ㎡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	8.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅 南西 100m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0 台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,700 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	同一需給圏を高砂市及びその隣接市町の商業地域等の存する圏域と判定した。主な需要者としては飲食店、物販店等を展開する事業者が想定される。近隣地域内の土地は画地規模が比較的小さく、駐車スペースや車両の出入り等の点で代替性を有する他の不動産との比較における競争力の程度は稍劣る。店舗用地は業種等により必要な画地規模が多様であるうえ、地縁的選好性に基づく取引も見られる事から、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は本来は収益性が重視される商業地域であるが、類似の不動産に係る賃貸市場が成熟しているとは言い難く、自己の事業活動等に供することを前提とした取引が殆どである。需要者は市場で成立した取引価格を価格判断の指標として重視するものと思料する。従って、市場性を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (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） 5-2	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	80,300					
(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		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は減少、高齢化率は約5.3%の上昇。H27年の対前年土地取引件数は減少し、取引価格も下落傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因] 近隣大型店舗の後継問題が未定である等、近隣商業地域として競争力の劣っている状態が継続している。								
	②変動率		年間 -3.4%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
高砂（県） 5-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印	
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市神爪1丁目2番3「神爪1-10-5」			②地積(㎡)	215	⑨法令上の規制等	近商(80,300) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 80 m、北 40 m			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 10.0 m、奥行 約 22.0 m、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 1.2 m市道	交通施設	J R宝殿駅 北東 220m	法令規制	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	61,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市及び周辺市町の商業地域である。需要者は同一需給圏内の個人及び法人を中心とする。駐車場を完備する大型商業施設への顧客流出に加え、他の商業施設等との競合により商業地域を取り巻く環境は厳しいものがある。当地域は、駅徒歩圏で用途の多様性もあり宅地需要は比較的安定している。商業地の取引は少ないうえ、取引においても規模や用途等により様々のため需要の中心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	商業地域ではあるが、取引にあたっては投資目的よりも自己使用目的が中心で、賃貸市場の成熟の程度はやや低い。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域における市場の実態を反映する取引事例より試算されたものである。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、且つ標準地との均衡にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0
	高砂 5-1		[ 100.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 86.6 ]	[ 100 ] 100	102,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 高砂市の人口減少率はやや大きい。商業施設はやや飽和状態であり、競争が激しくなりつつある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 103,000 円/㎡		[地域要因] 駐車場としての利用も多く見られ新規店舗等は少ないものの、安定的に推移している。							
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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		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%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 28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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 高砂 (県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 364,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes dates like 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 4日.

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) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格の検討. Contains detailed text about the industrial area and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
高砂（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印	
鑑定評価額	34,900,000 円		1㎡当たりの価格	31,700 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市米田町塩市字明田 2 0 9 番 1				②地積 (㎡)	1,100	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 130 m、北 0 m			②標準的使用	中小工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	J R 宝殿駅 南西 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 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及び周辺市町の中小規模の工業地域で、需要者の中心は当圏内に存する大企業の下請事業者や地縁性を有する事業者である。大工場では設備投資の増加も見られるが中小工場にはその様相は見られず工業地需要は弱含みである。工場地の取引は少なく、又、取引事情や規模により様々であり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	自己所有を主とする中小規模の工業地域であること等から収益価格は試算できなかった。比準価格は工業地域の取引はやや少ないものの同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求められたものである。従って、他の標準地との検討結果、単価と総額との関連性等を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 9-4	公示価格	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 133.0 ]	[ 100 ] 100	31,800					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあるものの、先行き不透明感は拭えず、工業地域の不動産取引は弱含みである。							
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 31,900 円/㎡		[地域要因] 工場等が連たんする地域であるが、反対道路車線沿いには住宅や併用住宅等が見られる。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率	年間	-0.6 %	半年間	%								