

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） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	4,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町字清水町1504番5				②地積 (㎡)	102	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:3	住宅 W2	小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄高砂 850m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 25m、北 55m			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 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	山陽電鉄高砂駅南東 850m	法令規制	1住居 (70,160) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地で、価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持した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	43,100 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南部の住宅地域。需要者は高砂市内や隣接市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は歴史的景観形成地区に指定されている古くからの既成住宅地に存するが、近年の高砂駅前のスーパーの撤退や少子高齢化の進行等から住宅需要は弱含み傾向にある。中心となる価格帯は100㎡程度の画地で400～500万円程度、新築戸建で概ね2000～2500万円程度。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする既成住宅地において、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高砂 - 10	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 133.9]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	43,200	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	57,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高砂（県） - 3	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 155.0]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	43,400	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	67,200 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		43,500 円/㎡		③ 価格変動要因の								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 市の人口は減少、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。								
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 現時点では特段の地域要因の変動は見当たらないが、スーパーの撤退や少子高齢化等の影響から地価は弱含みで推移。								
②変動率		年間	-0.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
高砂（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	高砂市荒井町蓮池3丁目2番9 「荒井町蓮池3-2-6」				②地積 (㎡)	253	⑨法令上の規制等	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												
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄高砂 500m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 40 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 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅北西500m	法令規制	1 中専 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地として熟成しており、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円/㎡															
	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南部の住宅地域。需要者は高砂市内や隣接市町に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内において利便性が高く、区画整然とした街区で住環境も概ね良好で、市内でも人気の高い立地にあり需要は堅調である。中心となる価格帯は200㎡程度の画地で15000～20000万円程度、新築戸建で概ね3000～3500万円程度。																	
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする住宅地において、経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地や標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高砂 - 2	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [102.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,400	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	82,400 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高砂（県） - 3	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [84.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	80,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	67,200 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		80,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 市の人口は減少、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 熟成した住宅地において、現時点では特段の地域要因の変動は見当たらず、当面は地価は横這いで推移。					
	②変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
高砂（県） - 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	67,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市今市2丁目14番34 「今市2-12-30-3」				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄伊保900m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、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 11.0m、奥行 約 15.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4m 市道	交通施設	山陽電鉄伊保駅東 900m	法令規制	1 中専 (60, 160)								
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は山陽電鉄沿線地域を中心に高砂市全域である。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は少ない。街路条件がやや劣るものの、市役所や学校に近接し、潜在的な利便性を有するため需要は横這いで推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1000万円～1200万円程度、周辺の新築戸建物件は総額2500万円～3000万円程度となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は自用の建物が中心となっており、賃貸市場の成熟度は総じて低く、自用目的での取引が中心であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	高砂 -2	②時点修正	[100.4] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [122.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	82,400 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 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 67,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 高砂市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格はやや下落傾向にある。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度であり、特筆すべき変動はない。											
	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。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所
高砂（県） - 4	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月2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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m 市道	交通	J R 曾根駅東 2.3 km	法令	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅を主とした戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		40,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市の住宅地域の圏域。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、既成の中古住宅の需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は土地で1000万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域等において、信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方、周辺には賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は未成熟のため収益価格は求め得なかった。よって、標準地及び指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関係を考慮し、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	地域要因	街路	+4.0
	高砂 - 13	公示価格	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [145.3]	[100] 100	40,500		街路	0.0	交通	0.0	環境	+37.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高砂（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	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
	前年指定基準地の価格	67,200 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [165.9]	[100] 100	40,500		交通	0.0	環境	0.0	行政	+58.0
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 高砂市は、総人口は減少、生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にある。取引価格はやや下落傾向にある。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[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。									
	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		[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	-0.2 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和5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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 高砂（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,200 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual Standard Price Review).

鑑定評価書（令和5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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株). Values include 高砂(県) -6, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, 68,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 5 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, 株式会社三貴不動産鑑定. Values include 高砂 (県), 兵庫県, 兵庫第 5 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小南貴子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 5 日, 正常価格, 64,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定
高砂（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子
鑑定評価額	5,780,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市高砂町浜田町2丁目311番5 「高砂町浜田町2-4-13」				②地積 (㎡)	75	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 S4	中小規模の店舗等が集まる駅前商業地域	北8.5m市道、背面道	水道 ガス 下水	山陽電鉄高砂 100m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 45m、南 20m、北 60m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 8.0m、規模 80㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m市道、背面道	交通施設	山陽電鉄高砂駅南西方 100m	法令規制	商業 (90,400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の店舗等が集まる駅前商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は若干の下落傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	47,400 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、高砂市及び周辺市町の商業地域の圏域。需要者は高砂市内の法人事業者及び個人事業者が中心であるが、県内及び全国展開している事業者の需要も見られる。山陽電鉄高砂駅周辺の取引は少なく、郊外型の大型店舗等の影響により、需要はやや弱含みである。取引は個別性が強く、中心となる価格帯は見だしにくい。											
(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、駅前に中小規模の店舗等が見られる商業地域であるが、需要者の多くは同一需給圏内における取引価格の水準を重視する傾向にある。比準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用しており、市場の実態を反映する価格を求められた。また、賃貸物件も見られることから、本件評価においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、指定基準地及び標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	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -8.0 環境 +34.0 行政 -14.0 その他 0.0
	高砂 5-2		[100] 100	100 [104.0]	100 [111.3]	[100] 100	76,900					
(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 +6.0 環境 -2.0 行政 -14.0 その他 0.0	
	加古川（県） 5-2	[99.9] 100	100 [100]	100 [89.3]	[100] 100	77,100						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しつつあるが、高砂市における山陽電鉄本線沿線の商業地の不動産市場は本格的な回復傾向にはない。 [地域要因] 地域要因の格別の変動はない。駅前商業地域であるが、当該地域の宅地需要はやや弱含み傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	77,500 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/㎡									
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5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, 不動産鑑定ネットワークサービス神戸株. Values include 高砂（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦靖和.

Table with 4 columns: 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

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5年1月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
高砂（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 朋美

鑑定評価額	392,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	17,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	工業(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 100 m、西 230 m、南 400 m、北 500 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 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅南東 1.6km	法令規制	工業(60,200)									
(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	21,500 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	同一需給圏は内陸部も含めた阪神・播磨地域一帯の工業地域。需要者の中心は地元有名企業や全国レベルの大企業である。圏内の中・大規模工場地では稀少性に注目して、設備投資や新工場の建設等が活発に行われており、特に物流関連を中心に需要は底堅い動きを見せており、地価が大幅に上昇した地点も見られる。なお、取引は規模や立地条件、業種等により価格水準がまちまちで、中心となる価格帯について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	大規模工場用地の標準的な賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は不採用とした。比準価格については、内陸部も含めた播磨地域一帯の広域的な範囲から事例を収集し、各事例について適切に補・修正を施して比準を行っており、地域性及び市場性を反映した妥当性ある価格が得られた。以上より、本件では比準価格を標準とし、指定基準地及び標準地価格との検討も踏まえ、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 9-2	②時点修正	[101.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [115.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	21,400	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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	24,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	加古川（県） 9-2	②時点修正	[103.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [151.2]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	21,500	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 +8.0 交通 0.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	31,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		21,000 円/㎡		③価格形成要因の		【一般的要因】 物流関連を中心に企業の設備投資は活発で、特にIC周辺や立地の良い物件は高値で取引されることが多く、総じて需要は底堅い。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		【地域要因】 臨海工業地として熟成しており、現時点では価格に影響を及ぼすような特段の地域要因の変動は見当たらない。					
②変動率		年間	+2.4%	半年間	%	【個別的要因】 個別的要因に変動はない。												