

鑑定評価書（令和7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, さくら不動産評価. Row 1: 高砂（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和7年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和7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 (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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和7年7月1日, 令和7年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月4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 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price table with adjustments), (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 year's standard prices and trends).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
高砂（県） - 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一

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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月5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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡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	山陽電鉄伊保駅東 900m	法令規制	1 中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準にあり地価は今後も横這い傾向にあるものと予測する。							
(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	67,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね高砂市及び隣接市内の住宅地域。需要者の中心はほぼ市内居住者である。既成住宅地域で、供給は中古物件及び既存画地の分割による小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需は生活上の利便施設との関係位置が比較的良好で概ね安定的に推移している。周辺での一般的な取引は、土地は標準的画地規模程度で1,000万円前後、新築の戸建住宅は3,000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅としての利用が主であることから自用目的の取引が支配的な地域とみられる。また、画地規模等から賃貸経営上合理的な想定ができないため収益価格は試算せず、下記(8)の規準結果との検討を踏まえ、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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 -2	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [126.2]	[100] 100	67,400		地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +19.0 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 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③価格変動要因		[一般的要因] 実需が地元限定される傾向にある市内では、上昇がみられたJR沿線徒歩圏等の一部地域を除き総じて地価は底打ち気味に推移した。 [地域要因] 街路条件等はやや劣るが、利便施設との接近性が良好な立地で概ね実需水準にあり地価は横這い傾向となった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格 67,200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 0.0%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
高砂（県） - 4	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	40,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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) (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					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多く付近に農地が介在する住宅地域	北東4m市道	水道 下水	J R 曾根 2.3km					
(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 18.0m、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	J R 曾根駅東 2.3km	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	農地が介在する旧来からの集落地域で、急速な変化は見込まず、当分現状維持するものと予測する。集落部では実需がやや限定される状況から地価は引き続き微落傾向にあるものと予測する。									
(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	40,400 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隣接市内の住宅地域。需要者の中心はほぼ市内居住者である。農地の介在する集落部の地域で、取引は地縁性のある個人等に限定される傾向にあることから需要はやや弱い。一方、供給は主に中古物件及び既存画地での建て替え等とみられる。周辺での一般的な取引は、土地は標準的画地規模程度で1,000万円～1,500万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の利用状況はほぼ戸建住宅であることから自用目的の取引が支配的な地域とみられる。また、集落部の地域で合理的な賃貸経営の想定が困難な状況にあるので、収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。										
(8) 公示価格を	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 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 +2.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	高砂 - 13	[100] 100	100 [100]	100 [147.5]	[100] 100	40,300				
	公示価格	59,400 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	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 +5.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂（県） - 3	[100] 100	100 [100]	100 [165.9]	[100] 100	40,500					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 実需が地元に限定される傾向にある市内では、上昇がみられた J R 沿線徒歩圏等の一部地域を除き総じて地価は底打ち気味に推移した。 [地域要因] 上記のとおり集落部の地域で、地価は引き続き微落傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格		40,500 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	-0.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和7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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,600 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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 (Location, etc.), (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/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 7 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, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 69,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和7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. Row 1: 高砂（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (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.

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）5-1	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	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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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) (100,400)		
	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9m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	中低層店舗兼事務所地					
	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	9m市道	交通施設	山陽電鉄高砂駅南西 100m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は高砂駅に近接する利便性に優れた立地にあるが、価格時点現在は店舗等の出店や退店等の目立った動きは見られず、当面は現状を維持しつつ地価は横ばい傾向で推移すると思料する。									
(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 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,700 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	同一需給圏は高砂市及び周辺市町の商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する事業者・法人等が主体となっている。近隣地域は店舗・事務所等が見られる近隣商業地に存し、一部で空き店舗等も散見されるものの、駅前において一定の需要が見込まれる。なお、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を参酌して、指定基準地等とのバランスも検討して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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +35.0 行政 -14.0 その他 0.0
	標準地番号	高砂 5-2	[100.3] 100	100 [104.0]	100 [112.2]	[100] 100	76,900				
	公示価格	89,500 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 +6.0 環境 -2.0 行政 -14.0 その他 0.0
	加古川（県）5-2		[100] 100	100 [100]	100 [89.3]	[100] 100	77,000				
	前年指定基準地の価格	68,800 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[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。 [地域要因] 地域要因について特筆すべき変動は見当たらず、目立った店舗の出店・退店もなく、地価は安定的に横ばいで推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	77,000 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 <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	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さくら不動産評価
高砂（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 田中君憲

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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高砂市神爪1丁目20番3 「神爪1-10-5」				②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等				
	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	近商 (80,300) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 25m、北 40m				②標準的使用	中低層店舗住宅併用地					
	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 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	店舗、店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域であるが、特筆すべき地域要因の変動は見受けられず、ここ当分の間はほぼ現状を維持し、地価も横這い傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,100 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隣接市内の商業地域又は住商混在地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者、法人等が想定される。近隣地域は最寄り駅への接近性には恵まれているものの、周辺は駐車場等の未利用地も多く、店舗やマンション等の建設による土地の利活用が進んでおらず、繁華性は高いとはいえない。同種の不動産に係る取引は、その業種や立地等により規模にばらつきがあり、需要の中心となる価格帯を一概には見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用の建物やその他の想定を適切に行ったが、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あるため、求められた収益価格の規範性は比準価格に比べやや劣る。一方代替性を有する取引事例を採用し適切な比準を行って求められ、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た。従って本件では、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 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 -5.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 5-4	92,700 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [94.9]	[100] 100	98,300					
(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 -5.0 環境 +45.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	加古川（県） 5-1	[105.1] 100	100 [100]	100 [148.8]	[100] 100	97,500						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少、高齢化率は上昇傾向。取引価格は依然として一部で高値取引が見られるが、隣接する加古川市や姫路市に比べ需要は低調。							
	前年標準価格	98,000 円/㎡	[地域要因] 宝殿駅南側の地域に比べると積極的な土地の利活用は見られず、価格時点現在では地価も横ばい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。							
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	-									
②変動率		年間 0.0%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
高砂（県） 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	421,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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											
	不整形 1.5:1	作業場・倉庫 S1	大工場・倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東6.5m市道	水道	山陽電鉄高砂 1.6km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 230m、南 400m、北 500m			②標準的使用	工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 150.0m、奥行 約 120.0m、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	6.5m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)								
	⑤地域要因の将来予測	中・大規模工場が建ち並ぶ臨海部の工業地に存し、価格時点現在は新工場の建設・撤退等の動きは特に認められないが、近年の工場用地の市場動向等から、当面は地価は上昇傾向で推移すると予測する。															
(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	23,100 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。圏内の立地条件の良い中・大規模工場地では稀少性に着目して、設備投資や新工場の建設等が比較的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	中・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、上記の通り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	[102.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [116.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +12.0 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	加古川（県） 9-2	②時点修正	[104.2] / 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/㎡)	23,200	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 +8.0 交通 0.0 環境 +40.0 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		継続	前年標準価格	22,100 円/㎡	③ 価格変動要因の形成		[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。 [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、近年の工場用地の市場が活発であることを反映して、地価は上昇傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率		年間 +4.5%	半年間 %							