

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高砂市高砂町字清水町1 5 0 4 番 5				②地積 (㎡)		102	③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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)			
	1:3	住宅 W 2	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 40 m、西 60 m、南 25 m、北 55 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 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	特にない。		街	基準方位 北 4 m 市道	交通	山陽電鉄高砂駅南東 850m	法令	1 住居 (70, 160) 準防	
		事項			路		施設		規制		
	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。生活利便性の低下等により需要は低調である。									
(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		41,900 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏を概ね山陽電鉄沿線を中心とした高砂市内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。近隣地域は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、需要は弱含みで推移している。建替え需要が主であるが、標準的な土地のみで3 5 0 ～5 5 0 万円程度、新築戸建物件で2 0 0 0 ～2 5 0 0 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為、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。従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が高いと判断して、比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 - 10 公示価格 57,800 円／㎡		[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{138.2}$]	[$\frac{100}{100}$]	41,800				
(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 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 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 (県) - 3 前年指定基準地の価格 67,200 円／㎡		[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{160.0}$]	[$\frac{100}{100}$]	42,000				
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,300円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 人口・高齢化率は毎年減少・上昇傾向。取引価格は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。						
	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] 当地域に特筆すべき地域要因の変動は見られないが、需要が堅調とはいえないことから地価は若干弱含んで推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.9%		半年間	%					

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
高砂（県）－2 宅地-1

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㈱
高砂（県）－2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦靖和
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	80,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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												
	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)											
	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		(その他)											
(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		特にない		街		基準方位北 6 m市道		交通		山陽電鉄高砂駅北西方 500m		法令		1 中専(60, 200)						
			事項				路				施設				規制								
⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと予測する。住環境は概ね良好で、一定の需要が認められるため、地価は今後も安定的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		+1.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		80,600 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位		+1.0											
		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の市境付近の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内のうち山陽電鉄本線沿いの居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。最寄駅から徒歩圏内で一定の住環境を備え、市南部の中でも人気が高い住宅地域の一つであり需要は概ね安定している。市場の中心価格帯は、土地は1, 600～2, 000万円程度、新築戸建住宅は3, 500～4, 000万円程度である。																					
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を十分収集しえた。近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模より、共同住宅の想定は非現実的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としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し、標準地及び指定基準地からの検証を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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		地域要因		街路 0.0 交通 -2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		87,000 円／㎡		[101.2] 100		100 [101.0]		100 [109.8]		[101.0] 100		80,200										
(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 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 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		67,200 円／㎡		[100] 100		100 [100]		100 [83.9]		[101.0] 100		80,900										
(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 ☒ 継続 ☐ 新規				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。宝殿駅、荒井駅等の主要駅から徒歩圏内の住宅地の需要は概ね堅調であるが、全体的な需要は弱含み。														
	前年標準価格 80,000 円／㎡						[地域要因]		地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境を備えた住宅地域で需要は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						[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 +0.8 %		半年間 %																			

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 67,200 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[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 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。
	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] 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。
	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
高砂（県） - 4 宅地-1

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	40,300 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高砂市阿弥陀町南池字村東 3 3 8 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)					
	1:1.2	住宅 W 2	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		(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 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	J R 曾根駅東 2.3km	法令規制	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、急速な変化は見込めず、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 40,300 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3,500万円～4,000万円程度とみられる。												
(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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	高砂 - 13	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
	公示価格	59,400 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [147.5 / 100]	[100 / 100]	40,300						
	(9) 指定からの検討	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 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
(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	40,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[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。								
	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] 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。								
	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 -0.2 %	半年間 %										

(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				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。宝殿駅、荒井駅等の主要駅から徒歩圏内の住宅地の需要は概ね堅調であるが、全体的な需要は弱含み。
	前年標準価格 68,600 円/㎡					[地域要因]	地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境、利便性を備えた住宅地域で需要は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					[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	+0.3 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
高砂（県）－ 6 宅地-1

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㈱
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

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	87,300 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		高砂市米田町米田字大橋 3 0 7 番 3				②地積 (㎡)	(201)	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)					
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北東5.8m市道	水道 下水	J R 宝殿 780m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 60 m、南 25 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	特にない	街路	基準方位北 5.8 m市道	交通施設	J R 宝殿駅南西方 780m	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅を中心とする古くからの住宅地域であり、地域要因の変動は少なく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。宝殿駅から徒歩圏内で需要は安定しており、地価は安定的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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,300 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及び加古川市における J R 山陽本線沿線の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。当該地域の如く一定の利便性を備えた住宅地域に対する潜在的な需要は根強く、近時の経済情勢下においても需要は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、土地は1, 5 0 0 ～ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3, 5 0 0 ～ 4, 0 0 0 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	同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を十分収集しえた。近隣地域は一般住宅が中心で周囲に共同住宅も見られるが、画地規模より、共同住宅の想定は非現実的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としての性格より、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが妥当と認められることより比準価格を採用し、標準地からの検証を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号 高砂 - 7							交通 0.0	交通 -4.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 81,500 円／㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [92.7]	[100] 100	86,600	⑦内 訳	環境 0.0	環境 -9.0			
								画地 +2.0	行政 +3.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	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	地域要因	街路	
								交通	交通			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境			
								画地 行政	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 ☐ 新規			③ 変動状況要因の	[一般的要因]	高砂市の人口は減少傾向。宝殿駅、荒井駅等の主要駅から徒歩圏内の住宅地の需要は概ね堅調であるが、全体的な需要は弱含み。						
	前年標準価格 86,400 円／㎡				[地域要因]	地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境、利便性を備えた宝殿駅徒歩圏内の住宅地域で需要は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				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 高砂 - 8											
(10) 対象基準地の前年の検討	公示価格 86,800 円／㎡											
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 +0.6 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
高砂（県）－ 8 宅地-1

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）－8	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	13, 600, 000 円	1 ㎡当たりの価格	81, 500 円／㎡
-------	----------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1. 1 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高砂市神爪4丁目256番10 「神爪4-9-26」				②地積 (㎡)		167 ()	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)						
	1:2	住宅 L S 2		区画整然と戸建住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北東6m市道		水道 ガス 下水	J R 宝殿 1.1km								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 45 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 8.5 m、 奥行 約 19.0 m、 規模 160 ㎡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 6 m 市道	交通 施設	J R 宝殿駅北西 1.1km		法令 規制	1 中専 (60, 150)					
	⑤地域要因の 将来予測		生活利便性の高い住宅地として熟成しており、価格時点現在は地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持しつつ地価は上昇傾向で推移するものと思料する。														
(3) 最も有効使用の判定		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 81,500 円/㎡													
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
		原価法		積算価格 / 円/㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね高砂市及び加古川市西部の住宅地域。特に J R 宝殿駅を最寄りとする住宅地において価格牽連性が高い。需要者は第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内にあり、商業施設にも近接しており生活利便性が良好なことから需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は 170 ㎡程度の画地で 1300～1500 万円程度、新築戸建住宅で 3000～3500 万円程度と見料する。															
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅を主体とする住宅地であって、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 標準とし た価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高砂 - 7		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 81,500 円/㎡		[100.5] 100		100 [102.0]		100 [98.9]		[100] 100		81,200						
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号 高砂（県） - 6		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 -1.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 86,400 円/㎡		[101.0] 100		100 [100]		100 [106.9]		[100] 100		81,600						
(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 ☐ 新規 前年標準価格 80,500 円/㎡				③ 価格形成 要因の 変動状況		[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]		地域要因に特段の変動はないが、利便性の高い住宅地であって需要は安定的に推移しており、地価は引き続き上昇傾向。								
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +1.2 %	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） 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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		高砂市高砂町浜田町2丁目31番5 「高砂町浜田町2-4-13」				②地積 (㎡)		75 ()	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		商業 (80, 400) 準防 (その他) (100, 400)			
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 S 4	中小規模の店舗等が 集まる駅前の商業地 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 60 m、西 45 m、南 20 m、北 60 m		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 10.0 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	9 m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る立地にあるが、価格時点現在で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 台形		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		78,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		57,100 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	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 +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
	高砂 5-2					77,400					
(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					77,000					
(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		77,000 円/㎡		[一般的要因] 市内商業地の市場は二極化しており、幹線沿道の繁華な地域は需要が見込めるが、高齢化が進む既存の近隣商業地は衰退傾向。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[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。				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
高砂（県） 5－2 宅地-1

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	79,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高砂市神爪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)			
	1:2	店舗兼住宅S3	店舗、店舗兼共同住宅等が多い駅前 の商業地域		南東12m市道	水道 ガス 下水	J R 宝殿220m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 25 m、北 40 m				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。	街路	12 m 市道	交通施設	J R 宝殿駅北東220m		法令規制	近商(80,300)		
	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 69,100 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樣には見出し難い。											
(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をも踏まえ、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価格	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 +3.0 交通 -5.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 高砂 5－4											
(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 +52.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	加古川（県） 5－1											
(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			③変動状況要因の	[一般的要因] 人口・高齢化率は毎年減少・上昇傾向。取引価格は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依然として積極的な土地の利活用は見られず、現時点では地価も横ばい傾向で推移している。							
	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 ☐ 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 0.0 %	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	439,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		高砂市高砂町字向島町 1 4 7 4 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)			
	不整形 1.5:1	作業場・倉庫 S 1	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		(その他)			
(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)		
	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、価格時点現在は地域の大きな変化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) 最も有効使用の判定		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		24, 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、収益還元法は不適用とした。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 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高砂 9-2	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 +3.0	
	公示価格 27, 400 円／㎡	[102. 1] 100	100 [100]	100 [116. 5]	[100] 100	24, 000		交通 0.0	交通 +1.0		
(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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	前年指定基準地の価格 35, 000 円／㎡	[104. 3] 100	100 [100]	100 [151. 2]	[100] 100	24, 100		画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23, 100 円／㎡		③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[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 I C 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] 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。							
	②変動率 年間 +4. 3 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							