

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） - 1	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	4,360,000 円	1㎡当たりの価格	42,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	高砂市高砂町字清水町1504番5				②地積 (㎡)	102	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住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)			
(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 6.0 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 山陽電鉄高砂駅南東 850m	法令 1住居 (70, 160) 準防
	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	42,700 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	同一需給圏を概ね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、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350～550万円程度、新築戸建物件で2000～2500万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は規範性が高いと判断して、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 +4.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [136.0]	[100] / 100	42,500					
(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 0.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [157.0]	[100] / 100	42,800					
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少、高齢化率は上昇傾向。取引価格は一部で高値取引が見られるものの、隣接する加古川市や姫路市に比べると需要は低調。							
	前年標準価格			43,100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。	
	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	-0.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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) -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, 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6年1月]路線価又は倍率, 64,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8)公示価格, (9)指定基準地, and (10)変動率.

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分科会	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	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 +4.0 交通 +2.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	高砂 -2	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [123.1]	[100] 100	67,400					
(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 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
	-	[] 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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 67,200 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。							
	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	%						

鑑定評価書（令和6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, 株式会社池田大谷不動産鑑定所. Includes address: 高砂（県） -4 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 大谷良太

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月2日, 正常価格, 32,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 main 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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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, 68,400 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6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) 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 6 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, 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 5 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, 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) 公示価格とした (Comparison with Standard Land), (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 (Price Change Analysis).

鑑定評価書（令和6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) - 8, 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 (13,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 79,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月2日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月28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 multiple sections: (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, 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 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review).

鑑定評価書（令和 6 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） 5-1, 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, 5,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 61,000 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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, 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 (Adjustment, etc.), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standards, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standards, etc.)

鑑定評価書（令和6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） 5-2, 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, 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 標準的画地, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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	403,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	17,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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												
	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 100 m、西 230 m、南 400 m、北 500 m			②標準の使用	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	6.5m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	22,100 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	同一供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	[101.7] / 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/㎡)	22,100	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 +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	[103.4] / 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/㎡)	22,200	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	
(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	21,500 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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 +2.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[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。				