

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所		
明石（県） - 1	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印		
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 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 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20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	明石市朝霧南町3丁目485番51 「朝霧南町3-4-5」			②地積 (㎡)	174	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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 20 m、西 80 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	J R朝霧 北西 600m	法令規制	1低専 (50,100)								
(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	132,000 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、J R山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね明石市の圏内に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。住宅需要は回復してきており、特に利便性が高い住宅地の需要は根強いものがあり、土地価格は概ね横ばい程度ないし徒歩圏内等の一部の地域では微増傾向にある。土地は170㎡前後で総額2300万円程度が取引の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は明石市東部の住宅地域である。戸建住宅用に開発された住宅地であり、収益目的の賃貸市場は未成熟で、また低容積率のため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を採用し、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、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 標準地番号	明石 - 20	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [94.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	132,000	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 -3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	明石（県） - 12	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [134.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	132,000	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 +2.0 交通 -4.0 環境 +37.0 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	明石（県） - 12	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [134.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	132,000	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 +2.0 交通 -4.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	173,000 円/㎡	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [134.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	132,000	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 +2.0 交通 -4.0 環境 +37.0 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 前年標準価格 129,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 明石市の人口はほぼ横ばい。従来より住宅需要が見込まれ、徒歩圏内の利便性の良好な地域では上昇した地点も見られる。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③価格形成要因の		[地域要因] 朝霧駅周辺において大規模な新規戸建分譲開発が行われ需要が喚起されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	+2.3 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三宮鑑定所
明石（県） -2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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]	85,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	明石市朝霧台3776番36外				②地積 (㎡)	132 (18)	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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 70 m、西 15 m、南 80 m、北 25 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 9.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 120 ㎡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 4 m私道	交通施設	山陽電鉄大蔵谷駅 北東 1.5km	法令規制	1低専 (50,100)			
(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	104,000 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JR山陽本線及び山陽電鉄沿線が概ね明石市の圏域に存する住宅地域。主たる需要者は明石市及び神戸市等の居住者などである。神戸市に隣接する住宅地であり、市内の住宅地としては比較的人気があり、需要は安定的に推移している。土地は1000万円～1500万円程度、新築物件は2500万円～3500万円が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近は戸建住宅が建ち並び、賃貸物件は転勤等の個別的な事情によるケースが散見される程度で標準的な賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用除外とした。比準価格は周辺の取引事例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと認められる。よって比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +5.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 -6		[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [170.3]	[103.0] / 100	104,000					
(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 変動状況		[一般的要因] 景気を持ち直しなどにより、明石市の不動産市況は概ね安定的に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 104,000 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 神戸、大阪のベッドタウンとしての性格を備えており、需要は安定的である。その他の地域要因に特別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
明石（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和 印	
鑑定評価額	23,300,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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]	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	明石市荷山町1855番26				②地積 (㎡)	199	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)			
	1:1.2	住宅 RC2	中規模一般住宅のほか低層の共同住宅も見られる住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	J R 明石 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 15 m、北 20 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	J R 明石駅 北東方 1.9km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか低層の共同住宅も見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は概ね横ばいで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	117,000 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び隣接する神戸市西区の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占める。バス圏に位置するため生活利便性にやや劣るが、値頃感等から需給関係は安定している。土地は基準地と同程度の規模で総額 2,000 万円～2,500 万円、新築戸建住宅は 3,500 万円～4,000 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅のほか低層の共同住宅も見られる住宅地域であるが、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思考される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格としての	① 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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 明石 -9					116,000		交通 0.0	交通 -1.0		
	公示価格 107,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [91.0]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 -9.0			
							画地 +1.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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 +3.0
	明石（県） -12					117,000		交通 0.0	交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡	[100.6 / 100]	100 [101.0]	100 [146.8]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +37.0			
							画地 +1.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	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] 雇用・所得環境の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調が続いている。明石市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 117,000 円/㎡	④ 変動率		[地域要因] 最寄駅からはバス圏に位置するが、値頃感等から需給関係は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。							
	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	⑤ 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 0%									
	標準地番号 -	半年間 %									
	公示価格 円/㎡										

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, 尾崎不動産鑑定. Includes fields for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印. Also includes 鑑定評価額 27,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 140,000 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. Includes dates for 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 5日, and price type 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, usage, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーバイヤーズ
明石（県） - 5	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳 印
鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 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] 路線価又は倍率	53,000 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	明石市魚住町清水字鳥喰下 2 3 9 5 番 8				②地積 (㎡)	74	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	J R 土山 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 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 8.0 m、奥行 約 9.5 m、規模 80 ㎡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 4 m 市道	交通施設	J R 土山駅 東 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 160)		
(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	65,000 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 J R 山陽本線、山陽電気本線沿線で、概ね明石市西部の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内及び隣接市町が大半を占める。最寄駅からやや遠い、古くに分譲された住宅地で、また周辺部において新規分譲地が多いことから需要は低迷している。同規模の土地で 4 5 0 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建は 2, 0 0 0 万円台前半の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件が散見される地域であるが、画地規模が小さく賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。取引当事者は市場の取引価格を指標にして意思決定することが一般的であることから、実際の取引事例から試算した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +3.0 交通 -4.0 環境 +1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	明石 - 22	[99.8] 100	100 [100]	100 [101.9]	[101.0] 100	64,900					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 +39.0 行政 -3.0 その他 0.0
	明石（県） - 7	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [145.8]	[101.0] 100	65,300					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 65,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微増傾向にあり、西部においては住宅地の新規供給が多くみられる。						
	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 <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] 道路が狭く、画地規模の狭小な住宅地で、需要は弱含んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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	75,000 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
(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	明石市貴崎3丁目437番93外「貴崎3-16-25」				②地積 (㎡)	207 (30)	⑨法令上の規制等	1住居 (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									
	1.2:1	住宅 W2	県営住宅団地に近接する一般住宅、アパートが混在する地域	北西4m私道	水道ガス下水	山陽電鉄林崎松江海岸 400m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4m私道	交通施設	山陽電鉄林崎松江海岸 駅 北西方 400m	法令規制	1住居 (60,160)						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、山陽電鉄本線北側に位置し、一般住宅・アパートが混在する住宅地域である。地域要因に特別な変動はないので今後も、住宅地域として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	低層住宅地				(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	94,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	58,300 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、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域で、経済状況の好転の影響や明石中心部に相対的に近く、かつ駅接近性に優れていること等から、需給関係は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は1,400万円（約150㎡）程度、新築の戸建住宅は2,600～2,900万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域に、アパート等の収益物件も見られるが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し、相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、比準価格を採用し、代表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) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	明石 -6	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [183.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	93,800	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 +6.0 交通 -6.0 環境 +90.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	174,000 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 / []	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	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 94,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気の緩やかな回復を反映して、明石市内の住宅地は立地条件・環境条件の優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。 [地域要因] 格別の地域要因に変動はない。経済状況の好転の影響や駅接近性に優れていること等から、需要は概ね底堅く推移している。 [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	-	公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	0%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
明石（県） -7	兵庫県	兵庫県第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	95,300 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] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	明石市魚住町錦が丘 2 丁目 1 4 番 3 8				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (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 120 m、西 50 m、南 80 m、北 80 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 12.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 130 ㎡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 6.5 m 市道	交通施設	J R 魚住 東 750m	法令規制	1 低専 (50, 100)		
(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	95,300 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は明石市、神戸市の居住者が大半を占める。成熟した既成の住宅地域で新規供給が少ない一方、駅徒歩圏にあり需要も根強く地価はやや上昇傾向にある。土地は 1 3 0 ㎡前後で 1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3, 0 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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、収益物件は戸建住宅が転勤等により賃貸される場合に散見される程度で、自用目的の取引が中心である。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。なお、取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとお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 <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	地域要因	街路 0.0
	明石 -23					95,300		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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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
	前年標準価格 94,500 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 <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
	明石 -23							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
② 変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.5 %									
③ 変動状況	[一般的要因]		地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。明石市では地価は安定的に推移している。								
	[地域要因]		特に大きな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。									

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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,000 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.

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 details, (2) 近隣地域 details, (3) 最有効使用の判定, (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.

Table (8) 公示価格とした: Comparison of standard price (94,800 円/㎡) and announced price (83,900 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of current and previous year's designated standard prices.

Table (10) 対象基準地からの検討: Analysis of price fluctuations and reasons (general, regional, individual) for the target standard price.

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, 水野不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 18,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 74,800 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 10 rows: (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.

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格 94,800 円/㎡, 修正係数, 補正係数, 比較係数, 対象基準地の規準価格 75,100.

Table (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, 修正係数, 補正係数, 比較係数, 対象基準地の比準価格.

Table (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率, 3 価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
明石（県） -10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	127,000 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] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6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	明石市西明石町3丁目827番119 「西明石町3-8-5」				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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											
	1.2:1	住宅 LS2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 西明石 1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 110 m、南 40 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 13.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 150 ㎡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 西明石駅 東 1km	法令規制	1低専 (50,100)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成しており、当分は現状を維持すると予測する。なお、地価はやや上昇傾向で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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 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	同一需給圏の範囲は、J R山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市・明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市・明石市の居住者が大半を占める。当該地域は住環境や利便性が概ね良好なことから需要は堅調である。土地は2000万円前後（150㎡程度）、新築戸建物件は35000~40000万円程度の需要が中心である。																
(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団地であり、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から規準等行ったが均衡している。																
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	明石 -13	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [99.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	127,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	124,000 円/㎡												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	明石（県） -12	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [139.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	127,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	173,000 円/㎡												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	■継続 □新規		前年標準価格	126,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況										
	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/㎡	[一般的要因] 明石市は大阪・神戸への通勤圏にあり、人口は微増、取引件数はほぼ増加傾向にある。 [地域要因] 特段の地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	+0.8%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） -11	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印

鑑定評価額	9,020,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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	51,000 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
(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	明石市大久保町八木字城ヶ谷 4 5 5 番 1 0				②地積 (㎡)	141	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	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 100 m、西 50 m、南 70 m、北 10 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6.5m 市道	交通施設	山陽電鉄中八木駅 北西方 850m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	64,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,100 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、JR 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅を中心とする住宅地域であるが、周辺に工場等が相対的に多く立地し、居住環境にやや難があり、土地の選好性に劣り、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で 900 万円～1,000 万円程度、新築の戸建住宅は 2,300～2,500 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	近隣地域及び周辺地域に、アパート等の収益物件が一部見られるが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、投資目的での取引も殆ど見られず、居住の快適性を重視する住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、比準価格を採用し、代表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) 公示価格としての	① 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	地域要因	街路 0.0
	明石 -17	[98.8]	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[134.3]}$	$\frac{103.0}{100}$	63,800		交通 0.0	環境 +52.0	行政 -5.0	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
	-	[]	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 景気の緩やかな回復を反映して、明石市内の住宅地は立地条件・環境条件の優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。						
	前年標準価格	64,200 円/㎡	[]		[地域要因] 格別の地域要因の変動はない。山陽電鉄線沿いの住宅地域で土地の選好性に劣り、需要はやや弱含みで地価は下落基調にある。						
	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	[]		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-0.3 %	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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 174,000 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡ 倍

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: (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, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
明石（県） -13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	83,000 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] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 22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	明石市大久保町森田字新田宮南13番2				②地積 (㎡)	221	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 20m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 220㎡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 私道	交通施設	J R 西明石 北西 1.4km	法令規制	1中専 (60,160)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	83,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	53,100 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、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市、神戸市の居住者が大半を占める。当該地域は一般住宅、アパート、医院等も混在する住宅地域で、最寄駅の西明石駅からやや距離があり利便性はやや劣るが、緩やかな景気回復基調から地価は堅調に推移している。画地規模にもよるが土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建物件は3,000~3,500万円程度が需要の中心を占める。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には勤労者向けのアパート等の収益物件も見られるが、当該地域は収益性より居住の快適性、利便性が選好される住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。従って、規範性を有する実証的な比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との比較検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	明石 -17	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [101.6]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,700	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 +4.0 交通 -5.0 環境 +6.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	85,000 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 / []	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	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) 前年標準価格等の対照	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 82,500 円/㎡		③ 価格形成要因の状況												
	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 %	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調で、個人消費は概ね横ばい、雇用情勢は改善しており、消費者物価は上昇テンポが鈍化している。 [地域要因] 特筆すべき地域要因の変動はないが、地価は周辺市場の安定的な動きから強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。									

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
明石（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳 印
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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] 路線価又は倍率	82,000 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	明石市大久保町大久保町字寺ノ上 2 8 9 番 8				②地積 (㎡)	132	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			
	1:1	住宅 W 2	中小規模住宅に共同住宅・店舗等も見られる住宅地域	西7m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 650m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 30 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡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	J R 大久保駅 南東 650m	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか共同住宅や店舗等も見られる住宅地域で、地域要因に大きな変化はなく、今後も現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	104,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	68,900 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は明石市や隣接市町の居住者が大半を占めている。大久保駅周辺の商業施設や学校に近く利便性に優ることから、需要は安定的に推移している。同規模の土地で 1, 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 0 0 0 万 ~ 3, 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性より住環境や利便性を重視して取引される傾向にあり、収益価格は低く求められた。自用目的の取引が中心となっていることから、実際の取引価格から試算した比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、また公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 - 10					104,000					
	公示価格 81,100 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [75.5]	[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 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 -1.0 交通 -12.0 環境 -3.0 行政 -5.0 その他 0.0
	明石（県） - 17					104,000					
	前年指定基準地の価格 86,000 円/㎡	[97.7 / 100]	100 [101.0]	100 [80.3]	[100 / 100]						
(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		前年標準価格 102,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微増傾向にあり、西部においては住宅地の新規供給が多くみられる。 [地域要因] 大久保駅勢圏においては新規分譲が盛んに行われ、販売も比較的好調に推移している。 [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/㎡		③ 変動状況						
	② 変動率	年間 +2.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） -15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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	86,000 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	明石市大蔵天神町3739番2 「大蔵天神町10-2」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等	1住居 (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 LS2	店舗も見られる古くからの住宅地域	東4m市道	水道ガス下水	山陽電鉄人丸前 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 95 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	山陽電鉄人丸前駅 南東方 300m	法令規制	1住居 (60,160)		
(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	108,000 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、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅のほか、店舗、アパート等が見られる住宅地域で、経済状況の好転の影響や駅接近性に優れていること等から、需給関係は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で1,000~1,100万円程度、新築の戸建住宅は2,600~2,900万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の中にアパート、店舗併用住宅が散見される住宅地域であるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な共同住宅を想定することが非現実的な地域であり、収益価格は試算しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が支配的であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① 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	地域要因	街路 +3.0
	明石 -6					108,000		交通 0.0	交通 -12.0		
(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	環境 0.0	環境 +83.0	行政 -3.0	行政 -3.0
	-							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 108,000 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	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										
② 変動率	年間 0%	半年間 %	③ 価格形成要因の								
			[一般的要因] 景気の緩やかな回復を反映して、明石市内の住宅地は立地条件・環境条件の優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。								
			[地域要因] 格別の地域要因に変動はない。経済状況の好転の影響や駅接近性に優れていること等から、需要は概ね底堅く推移している。								
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

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, 尾崎不動産鑑定. Includes values for 明石 (県) and 兵庫県.

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. Includes values for 平成 28年 7月 1日 and 正常価格.

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 data on land area, price per square meter, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
明石（県） - 17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 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] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	明石市大久保町高丘3丁目5番9				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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						
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 2.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 60 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R 大久保駅 北東 2.6km	法令規制	1低専 (50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 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、概ね明石市西部の山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する主に地縁の選好性のある一次取得者である。当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ環境の良い住宅地域であるが、徒歩圏外であること等により、近年需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、土地面積 250 ㎡程度で㎡単価 8 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	当該地域は戸建住宅用に開発された団地であり、自己使用目的での取引が中心となっており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格の適用は断念した。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、自己使用目的での取引事例の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 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
	明石 - 17		[98.8] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	84,000					
(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		■継続 □新規		③変動状況		[一般的要因] 総人口は横ばい、生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。					
	前年標準価格		86,000 円/㎡		[地域要因]		駅徒歩圏外の市街地に位置し、利便性等がやや劣り、需要は弱含み。地価は下落傾向が続いている。					
	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	明石 - 17	公示価格		85,000 円/㎡							
	②変動率	年間	-2.3 %	半年間	-1.2 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
明石（県） -18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印

鑑定評価額	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 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] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	明石市魚住町清水字長池599番5				②地積 (㎡)	119	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	住宅 W2	中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 下水	J R 魚住 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 60 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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 5m市道	交通施設	J R 魚住駅 北東 1.4km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は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	81,000 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、概ね明石市西部の山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する主に地縁の選好性のある一次取得者が多い。最寄駅から徒歩圏外で接近性にやや劣り、需要は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地面積 1 2 0 ㎡程度で㎡単価 8 万円程度、新築建売住宅は 3 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅が多い住宅地域で、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格の適用は断念した。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +1.0 交通 +9.0 環境 +11.0 行政 -5.0 その他 0.0
	明石 -23					81,200					
	公示価格	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [116.1]	[100] / 100						
	94,800 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 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 総人口は横ばい、生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏外で接近性にやや劣り、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	81,000 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 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
明石（県） -19	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 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]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	明石市大久保町西嶋字大原201番24				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)		
	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) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 15 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 14.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	山陽電鉄江井ヶ島駅 北西方 600m	法令規制	1中専 (60, 160)		
(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	78,000 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、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線が概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、明石市居住者が大半を占め、圏外からの需要は少ない。最寄駅から徒歩圏に位置している等、生活利便性は概ね良好な住宅地域であり、需給関係は安定している。土地は標準地と同程度の規模で総額1,500万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅の建ち並ぶ郊外の閑静な一般住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と見られる。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 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 対象基準地の標準価格 (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 明石 -1					77,500		交通 0.0	交通 +3.0		
(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	環境 0.0	環境 -16.0	行政 +2.0	行政 +2.0
	明石（県） -17					77,900		画地 +1.0	画地 +1.0	行政 0.0	行政 -3.0
(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] 雇用・所得環境の改善が続かなかで、景気は緩やかな回復基調が続いている。明石市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 78,000 円/㎡	[地域要因]		最寄駅から徒歩圏に位置し、生活利便性も概ね良好で、需給関係は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。							
	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]		個別的要因の変動はない。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率									
	標準地番号 -	年間 0%	半年間 %								
	公示価格 円/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
明石（県） -20	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 22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	明石市北王子町393番2外「北王子町1-20」				②地積(㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居(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					
	1:2.5	住宅W2	アパートが混在する一般住宅地域	南3m私道	水道ガス下水	山陽電鉄西新町1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 60m、北 80m			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 16.0m、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3m私道	交通施設	山陽電鉄西新町駅北1.1km	法令規制	1住居(60,160)		
(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	74,500 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、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市・神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の明石市及び神戸市の居住者が多い。当該地域は旧来からの住宅地域で街路の系統連続性はやや劣るが、住宅地としての選好性が高く、需要は根強いものがあり、需給関係は比較的安定的に推移している。土地は700万円～900万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が取引の中心を占めている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	明石市東部の住宅地域であり、周辺には勤労者向けのアパート等も見受けられるが、画地規模が小さく共同住宅の想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性を重視する住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。従って、実証的な比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 +5.0 環境 +26.0 行政 +2.0 その他 0.0
	明石 -11		[100.4] 100	100 [103.0]	100 [147.1]	[103.0] 100	74,400				
(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	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 +9.0 交通 +1.0 環境 +123.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	明石(県) -12		[100.6] 100	100 [101.0]	100 [238.1]	[103.0] 100	74,500				
(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価格変動要因の		[一般的要因] 明石市の人口は概ね横這い。景気は緩やかな回復基調にあり、個人消費は概ね横ばいで、雇用情勢は改善している。						
	[継続] 前年標準価格 74,500 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		[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。街路の系統連続性は劣るが、同一需給圏内の他の地域に比して割安感が出てきている。						
	[新規] 代表標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
明石（県） -21	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 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 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	明石市二見町東二見字原寺342番5外				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1住居 (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	住宅 W2	中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	西6.8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東二見 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 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 6.8m市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅 北東 650m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域であり、地域要因に格別の変動がないので今後とも現状のままに推移していくものと予測する。地価は概ね安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は明石市の居住者が大半を占める。周辺地域では宅地分譲や戸建分譲が多く見られるが総額を抑えたものが多く値頃感もあり、需給は概ね安定的である。土地は100㎡前後で800万円程度、新築の戸建物件は2,000～2,500万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	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。画地規模等から経済的に賃貸事業の成り立つ建物の想定が困難であり、需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。なお、取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +23.0 行政 -5.0 その他 0.0
	明石 -23					81,500					
	公示価格	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [115.7]	[100] 100						
	94,800 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 +1.0 行政 0.0 その他 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。明石市では地価は安定的に推移している。						
	前年標準価格 81,500 円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<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%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三宮鑑定所
明石（県） -22	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印
鑑定評価額	8,250,000 円	1㎡当たりの価格	77,800 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	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	明石市魚住町西岡字大溝ノ上 6 5 1 番 2				②地積 (㎡)	106	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	住宅 W2	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	西5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 魚住 250m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 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 7.0 m、奥行 約 14.0 m、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 5.5m市道	交通施設	J R 魚住駅 西 250m	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも概ね現況を維持し推移するものと予測される。駅に近いことから、需要は安定的であり、地価は強含みで推移している。							
(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	77,800 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね明石市の圏域に存する住宅地域。主たる需要は明石市及びその周辺市町の居住者である。駅に近く、明石市内の住宅地としては価格は中低位にあり、割安感から需要は安定している。土地は 8 0 0 万円～1 0 0 0 万円程度、新築物件は 2 0 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度の物件が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は戸建住宅が建ち並ぶ地域に存しており、画地規模等の観点から経済合理的な賃貸住宅の想定は困難なため、収益還元法は割愛した。比準価格は付近の売買実例より適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと認められる。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +1.0 交通 -5.0 環境 +33.0 行政 -5.0 その他 0.0
	明石 -23					77,800					
(9) 指定基準地	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
	-										
(10) 対象基準地の前	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 77,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気を持ち直しなどにより、明石市の不動産市況は概ね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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	-		[地域要因] 既存の住宅地としての地位を維持しており、地域要因に特別の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 +0.8 %	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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) -23, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 近藤亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 81,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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.

Table (8) 公示価格とした. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地からの検討. Includes: ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
明石（県） 5-1	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 加瀬澤史人 印
鑑定評価額	56,100,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 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] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 16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	明石市天文町1丁目1番11 「天文町1-5-13」			②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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			
	1:3	事務所 RC4	国道沿線に事務所、ガソリンスタンド等が建ち並ぶ商業地域	南17m国道	水道 ガス 下水	J R 明石 750m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 30 m			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 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	17 m国道	交通施設	J R 明石駅 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	当該地域は、最寄駅徒歩圏に存する幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、現在の商業環境を維持しつつマンション等の用途も増えるものと予測する。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	130,000 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、J R 山陽本線・山陽電鉄本線の沿線で、概ね明石市及び神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要者は明石市の中小事業経営者やマンションデベロッパーと認められる。明石市の商業地については中心部を含めて需要は依然としてやや弱いものの、近隣地域はマンション用途が可能ことから、地価は底堅いものと思料する。取引の中心となる価格帯は、土地は5,000万円～6,000万円となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はJ R 明石駅南東方の国道沿いの商業地域であり、自用目的の物件と貸店舗・事務所等の賃貸物件が混在するが、取引に際しては周辺の取引価格が重視される傾向にある。よって、市場動向を反映した比準価格を重視しつつ収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、本件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 <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	地域要因	街路 +1.0
	明石 5-13					184,000		交通 +5.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [118.8]	[100] / 100		画地 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 +5.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業地の不動産市場は落ち着いた状況で推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 明石市中心部に近い幹線道路沿いの商業地域であるが、マンション用地としての需要も散見される。							
	前年標準価格	184,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	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										
	<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 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
明石（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印
鑑定評価額	27,300,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 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] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 22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	明石市二見町東二見字狭間405番5外				②地積(㎡)	260	⑨法令上の規制等	近商(80,300)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 20m、西 25m、南 40m、北 30m			②標準的使用	店舗併用住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡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	5m市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅北東 80m	法令規制	近商(80,300)準防							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	108,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	72,300 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、概ね明石市の圏域に存する商業地域。需要者の属性は地縁性を有する個人事業者が大半を占め、圏域外からの事業者は少ない。商業繁華性の衰退が認められ、景気回復基調もあり商況は低調であるが、駅前商業地であり地価は概ね横這い傾向となっている。土地は画地規模等が様々であり需要の中心となる価格帯は見い出せないが、1㎡当り10～11万円前後の物件が需要の中心を占める。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引内容は収益目的より自用の店舗・店舗併用住宅の利用が多い地域で、駅前商業地ではあるが、郊外型スーパー等に顧客が流れている。商業事業者向けの賃貸市場は弱く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。従って、適切な取引事例から試算した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また代表標準地を規準とした価格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	① 代表標準地 標準地番号	明石 5-8	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	[100 / 100]	④ 地域要因の比較	[100 / 132.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	105,000	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 +6.0 交通 -9.0 環境 +45.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	140,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	明石(県) 5-4	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	[100 / 100]	④ 地域要因の比較	[100 / 132.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	105,000	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 +6.0 交通 -9.0 環境 +45.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	140,000 円/㎡														
(10) 前年標準価格等の対象基準地からの検討	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 105,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 企業収益は改善に足踏みが見られ、企業の業況判断は慎重さが見られる。設備投資は持ち直しの動きが見られる。										
	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		<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] 地域要因に変動はないが、景気は緩やかな回復基調が続いていることから、地価は横這い傾向で推移した。										
	②変動率		年間	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	不動産鑑定調査サービス
明石（県） 5-3	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	89,600,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 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] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	明石市松の内 2 丁目 6 番 8				②地積 (㎡)	469	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (80,480)									
	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 50 m、南 45 m、北 70 m				②標準的使用	中高層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.5 m、奥行 約 21.5 m、規模 460 ㎡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 m 市道	交通 J R 西明石駅 北 300m	法令 商業 (80,480) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に格別の変動がないので今後とも現状のままに推移していくものと予測する。地価は概ね安定的に推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗住宅併用地					(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	195,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法	収益価格	144,000 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び隣接市町の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者がほとんどであるが、新幹線停車駅から徒歩圏にあり、近年は地元企業等によるチェーン店も立地しつつある。景気の持ち直しを背景に需給は安定しつつあり、地価は概ね横ばい傾向にあると思われる。取引される画地規模や価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的の店舗等と賃貸物件が混在する商業地域である。収益価格は商業地においては指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、下記標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	明石 5-13	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	191,000	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 +1.0 環境 +20.0 行政 -9.0 その他 0.0	
	公示価格	218,000 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 / []	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	■継続 □新規		前年標準価格	191,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は全般的に横ばい傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。明石市では地価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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	特に大きな地域要因の変動は認められない。									
②変動率	年間	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 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
明石（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印
鑑定評価額	53,800,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	明石市明南町1丁目3番7 「明南町1-3-10」				②地積 (㎡)	384	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		準住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.6 m 県道	交通施設	J R 西明石駅 北東方 900m	法令規制	準住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	143,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	105,000 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市及び神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は地元の不動産業者、事業者等である。比較的交通量の多い県道沿いの商業地域であり需要は底堅く、需給関係は概ね安定している。なお、中心となる価格帯については画地規模等の個別性が強く判定出来なかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的交通量の多い、店舗、事務所等の多い県道沿いの商業地域であるが、明石市中心部からはやや外れており、取引は自用又は自用兼用目的が多く、市場参加者は現実の取引価格を指標に意思決定を行う傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格をやや重視しつつ収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地との秤量の検討にも留意した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	明石 5-8					140,000		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] 雇用・所得環境の改善が続かなかで、景気は緩やかな回復基調が続いている。明石市の商業地需要は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 140,000 円/㎡	[地域要因]		比較的交通量の多い県道沿いに位置しており、需給関係は概ね安定している。地価は概ね横ばいで推移している。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
明石 5-8	② 変動率	年間 0%	半年間 0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
明石（県） 5-5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳 印
鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	219,000 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] 路線価又は倍率	175,000 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	明石市大久保町駅前2丁目1番4				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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					
	台形 2:1	店舗兼事務所兼住宅 RC4	小売店舗が連たんする路線商業地域	南西20m国道	水道 ガス 下水	J R 大久保 220m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 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 20m国道	交通施設	J R 大久保駅 北東 220m	法令規制	近商 (80,300)			
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い幹線道路沿いの商業地域であり、周辺において住宅地の開発が進み、地価は上昇するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(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	220,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	184,000 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び神戸市の西部の圏域に存する商業地域である。立地、規模等により広域的な店舗網を有する企業からの需要が認められるものの、需要者の多くは地元の中小企業や店舗経営者等である。周辺の新興住宅地への人口流入により、商業地に対する需要も増加している。規模がまちまちで取引により個性が強いことから、中心価格帯は把握しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年は店舗、事務所ビルの新規供給がほとんどなく、収益価格を試算するための資料の信頼性は相対的に低い。収益目的より自用目的の取引が中心となっていることから、実際の取引価格をもとに試算した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、また代表標準地からの価格推移を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 5-13					219,000					
	公示価格	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100						
	218,000 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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 明石駅前再開業により中心商業地の集客増が期待される一方、周辺の他の商業地への影響が懸念される。 [地域要因] 周辺部において新規分譲が盛んに行われ、背後人口が増加している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	217,000 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 checked="" type="checkbox"/> 標準地										
	明石 5-13										
	公示価格	218,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 +0.9 %	半年間 +0.5 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
明石（県） 5-6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	明石市樽屋町5番30 「樽屋町5-26」				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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			
	1:3	店舗兼事務所兼住宅 RC 5	県道沿いに中小小売店舗のほかマンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北20m県道	水道 ガス 下水	J R 明石 800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	4 階建程度の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 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	2.0 m 県道	交通施設	J R 明石駅 南西 800m	法令規制	近商 (80,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いに中小小売店舗のほかマンション等が建ち並ぶ路線商業地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は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	4 階建程度の店舗住宅併用地					(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	136,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	108,000 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 J R 山陽本線沿線の商住混在地域である。需要者の中心は、神戸市及び明石市の事業者または地元不動産業者等が中心である。駅前での再開発の影響はあまりなく、市内中心部の商業地域の需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、取引される土地の規模等はまちまちであり、また取引事情を有する者も多く見受けられるため、需給の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性が重視される商業地域であるが、賃貸市場の成熟の程度は低く、自己使用目的での土地取引が多いため、価格の決定に当たっては、収益性よりも市場性が重視されるものと思料する。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに代表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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +12.0 行政 -5.0 その他 0.0
	明石 5-8					134,000					
	公示価格	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104.3}$	$\frac{100}{100}$						
	140,000 円/㎡										
(9) 指定基準地	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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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] 総人口は横ばい、生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。 [地域要因] 駅前の再開発の影響はあまりなく、地価は横ばいで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	134,000 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 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
明石（県） 5-7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一 印
鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 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] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	明石市相生町2丁目3番15 「相生町2-4-10」			②地積 (㎡)	88	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)	
	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	店舗兼事務所兼車庫 RC6F1B	道路に沿って、飲食店舗、事務所ビル、共同住宅等の混在する商業地域	南20m市道	水道ガス下水	J R 明石 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用	店舗事務所用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 85 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	20m市道	交通施設	J R 明石駅 南東方 600m	法令規制	商業 (100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	飲食店舗、事務所ビルのほか共同住宅等が混在する商業地域である。駅に近く、容積率が高いこともあり需要は底堅い。周辺商業地の集客力の低下があるものの、マンション等住宅への移行が予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所用地				(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	211,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	165,000 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、明石市内及び隣接市町の J R 山陽本線及び山陽電鉄沿線の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の事業者、不動産業者が多い。土地需要は景気回復の影響が小さく、安定的である。土地は画地規模がまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も混在するが、飲食店舗、事務所ビルが見られる商業地域である。投資目的の収益物件は少なく、自用または自用兼用目的の建物が多く見受けられる。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、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 <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 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 +19.0 行政 -15.0 その他 0.0
	明石 5-13					208,000					
(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
	-										
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 明石市の商業地については、景気回復の兆しやマンション移行等の変化も見受けられるが、まだ土地需要が高まる局面には至っていない。 [地域要因] 地域要因に特に変動はないが、店舗・事務所需要は低迷しており、地価は上昇するには至っていない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	206,000 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 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
明石（県） 5-8	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	45,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 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 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	明石市魚住町清水字若宮ノ下 1 2 9 3 番 1 5 外				②地積 (㎡)	548	⑨法令上の規制等	準住居 (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				
	1:1	店舗兼住宅 W2	国道沿いに店舗、事業所が混在する路線商業地域	南西12m国道	水道ガス 下水	J R 土山 1.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 530 ㎡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	12m国道	交通施設	J R 土山駅 南東 1.8km	法令規制	準住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	特別な変動要因はないことから、当分の間は現状を維持していくものと予測する。店舗、事業所等が混在する地域であり繁華性は劣るが幹線道路沿いにあり地価は概ね横ばい傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	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	85,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	42,100 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、明石市、神戸市西部の幹線・準幹線沿いの商業地域及び住商混在地域。需要者は路線型店舗の事業者のほか地縁選好性を有する個人等が想定される。大規模工場や中小規模の工場等も多く店舗の連たん性は劣るが、幹線道路沿いにおいて価格水準は比較的低位であり、景気の緩やかな回復傾向もあり需給は概ね安定的に推移している。取引される価格は規模や事情によりまちまちであり中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する路線商業地域であるが、自己使用目的の取引が中心であり、需要者は収益性を考慮しつつも周辺での取引価格の水準を重視して意思決定を行っていると考えられる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	明石 5-4	[100] 100	100 [105.0]	100 [93.0]	[100] 100	82,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	明石（県） 5-4	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 +8.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	140,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [170.2]	[100] 100	82,300					
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 明石市の商業地はマンション等の用地が見込める地域を除き、ロードサイドや小規模店舗用地の需要は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格	82,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因の特別な変動はない。							
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		-		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	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） 5-9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	57,000,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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	76,000 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
(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	明石市魚住町住吉1丁目5番4「魚住町住吉1-5-14」				②地積 (㎡)	600	⑨法令上の規制等	準住居 (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 90 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡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	30 m国道	交通施設	山陽電鉄山陽魚住駅 北東方 400m	法令規制	準住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(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	98,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	69,700 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、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線が概ね明石市の幹線道路沿いを中心とする商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者であったが、近年は全国展開の店舗や事業所も見られつつある。景況感改善による消費意欲への好影響を受け、地域経済も持ち直しつつあり、商業地に対する需要も回復傾向にある。取引自体が少なくない。取引される規模、価格等はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路条件及び最寄駅の接近性並びに繁華性の優劣等を踏まえ、地縁性を持つ事業者の自用目的の取引と、全国展開の事業者の収益性から意思決定を行う取引が混在している市内の不動産市場の現状を勘案し、商業地域であるが比準価格を重視して、収益価格を十分関連づけ、代表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) 公示価格としての標準価格	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 -1.0 交通 -2.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 5-8	[100] / 100	100 / [100]	100 / [147.5]	[100] / 100	94,900					
(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 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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は概ね横這い傾向。国内経済の緩やかな回復傾向の影響を受け、地域経済も持ち直しつつあり、商業用地需要も回復基調にある。							
	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			[地域要因] 店舗、事務所等の沿道サービス業種が多い路線商業地域で、立地条件も概ね良好で、需要は安定的に推移し、地価は底堅い。							
	標準地番号 公示価格			[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 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
明石（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一 印
鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 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] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	明石市魚住町中尾字長谷425番1外				②地積 (㎡)	2,436	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			
	台形 1:2	工場	中小規模の工場・倉庫等が混在する工業地域	南東6m市道、南西側道	水道 下水	山陽電鉄西江井ヶ島 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 80 m、南 0 m、北 90 m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m市道	交通施設	山陽電鉄西江井ヶ島駅 北方 500m	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場・倉庫等が混在する工業地域であり、周辺部では住宅地及び商業地への移行が一部で認められるが、当分の間は現状と同様の地域性を維持するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 形状		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	46,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	34,300 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	同一需給圏は概ね明石市及び隣接市町に存する工場・倉庫地域。需要者の中心は、地元の製造業や流通業者等で、地元資本の法人等が中心である。工業地としての土地需要が高まっているとは認められないものの、一部住宅転用等の需要が増えつつある。土地は画地規模がまちまちで、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が中心の工業地域である。工場・倉庫の賃貸を想定し収益還元法を適用した。しかし、実際には貸し倉庫等の事例は希薄であるため、取引事例比較法による比準価格を重視し、収益価格を参考の上、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								

(8) 公示価格	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 +3.0 交通 -10.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 明石 9-2					46,000					
	公示価格 40,500 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [88.1]	[100] / 100						
(9) 指定基準地	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] アベノミクスにより全般的な景況悪化は収束し、明石市の工業地の地価も底打ちが認められる。 [地域要因] 周辺地域では工場、倉庫の需要は低迷しているが、マンション等住宅用地としての需要が高まりつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	46,000 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										
	基準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	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, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) 9-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.