

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
明石（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
明石（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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									
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R朝霧 600m									
(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	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R朝霧駅 北西方 600m	法令規制	1低専(50,100)						
	⑤地域要因の将来予測	駅歩圏内の中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも現在の住環境を維持していくものと思われる。周辺の開発に伴い地価水準は上昇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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 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、概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。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。駅から徒歩圏の利便性の高い住宅地域であることから需要は堅調である。土地は2,500万円前後、新築の戸建物件は4,000万円～4,500万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	戸建住宅用に開発された住宅地域で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため。収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	明石 - 20	②時点修正	[100.4] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [88.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	145,000	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 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	125,000 円/㎡													
(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 [123.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	145,000	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 -7.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	174,000 円/㎡													
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 明石市の人口は増加傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い傾向。 [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。									
	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 +3.6 %	半年間 %												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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 report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 119,000 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 multiple rows and columns: (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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社神戸不動産鑑定. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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 31年 1月] 路線価又は倍率.

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, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
明石（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 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	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月5日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月13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、共同住宅等が混在する住宅地域	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 50m、西 80m、南 90m、北 40m			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 12.0m、規模 180㎡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私道	交通施設	山陽電鉄林崎松江海岸 駅 北西 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もないので今後も、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	60,000 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、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、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、景気の回復傾向の継続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2,500~3,000万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域に、賃貸共同住宅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、標準地及び指定基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	明石 -28	②時点修正	[100/100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [93.1]	⑤個別的要因の比較	[100/100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	94,100	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 +3.0 環境 -14.0 行政 +2.0 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 [184.6]	⑤個別的要因の比較	[100/100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	93,900	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 +91.0 行政 -3.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 94,000 円/㎡		③価格変動要因の		<p>【一般的要因】 人口・世帯数とも増加傾向。景気の回復傾向が継続し、市内の住宅地は立地・環境等優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。</p> <p>【地域要因】 地域要因に格別の変動はない。景気の回復傾向の継続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。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>										
	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 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address: 明石（県） -7 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 12,700,000 円 1㎡当たりの価格 98,500 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 78,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

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, (7) [平成31年1月] 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 report 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, (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	梶川不動産鑑定士事務所
明石（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	74,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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	明石市藤江字上所1303番				②地積 (㎡)	267	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) (その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 50 m、北 50 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 16.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 270 ㎡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 4 m市道	交通施設	山陽電鉄藤江駅 南東方 650m	法令規制	1住居 (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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	41,900 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市西部及び明石市東部に位置する普通住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であり、圏外からの転入は見込みにくい。低層の一般住宅を中心とする普通住宅地域であり、中古流通をはじめ、低未利用地の開発による新規供給も継続的に見られるものの、需要も相応にあり、需給は安定的に推移している。土地2,000万円程度、新築建売で3,500万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	近隣地域を含む一帯は、一般住宅を中心として、一部、アパート等も散見される住宅地域であるが、自己使用目的での取引が支配的な市場環境にあることから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、さらには代表標準地との検討をも踏まえて、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 <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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	明石 -23					74,700		交通	0.0	交通	+2.0	
(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	+32.0	
	-							画地	+1.0	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	③ 変動状況	[一般的要因] 外需の下振れが懸念されるものの、国内経済は総じて底堅い動きを維持しており、明石市における地価は安定的に推移している。									
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因] 旧来よりの既存住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。									
	前年標準価格	74,800 円/㎡	[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/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 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 report 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 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

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, (9)51,000 円/㎡, (10)倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (175,000 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 8 major sections (1-8) and sub-sections (10-12). Includes details on location (明石市太寺4丁目5番2号), area (219㎡), and valuation methods.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団日本不動産研究所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (85,000 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-③.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (113,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中尾 明 印.

Table with 4 columns: 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

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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

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, (6) 市場の特性.

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 2 columns: (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) 規準とした価格, (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 58,000 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, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
明石（県） -17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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	明石市大久保町高丘3丁目5番9				②地積 (㎡)	264	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 60m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	JR大久保駅 北東 2.6km	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	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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する明石市内の居住者である。戸建住宅が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、150㎡程度の土地で1,200万円程度、新築建売住宅は2,500万円～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、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、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、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) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 明石 -17					81,500		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		環境		行政
(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 81,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。景気の回復傾向が継続し、市内の住宅地は立地・環境等優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 明石 -17	公示価格 81,500 円/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏外の熟成した住宅団地であるが、利便性等に劣り、新規分譲地に対する相対的地位低下等により、需要は弱含みで推移している。							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%	[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	桑名事務所
明石（県） -18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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					
(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	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	J R 魚住 北東 1.4 km	法令規制	1 中専 (60,200)		
(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、明石市西部の山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的嗜好性を有する明石市内の居住者である。最寄駅から徒歩圏外で接近性に劣るが、文教施設に近く、一次取得者層を中心に需要は概ね安定した状況で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は基準地と同程度の規模で 1,000 万円前後、新築戸建住宅は 2,400 万円～2,700 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	戸建住宅の中に共同住宅も見ら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建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。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、現実の取引の市場性を反映し、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	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 +7.0 環境 +17.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 明石 -23	公示価格 98,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [120.1]	[100] / 100	81,200				
(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 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		前年標準価格 81,000 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。景気の回復傾向が継続し、市内の住宅地は立地・環境等優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。						
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏外で利便性等にやや劣るが文教施設に近く、地価は横ばいで推移している。周辺地域で小規模住宅地開発が散見される。						
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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes address: 明石（県） -19 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 中尾 明 印

Table with 4 columns: 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

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中尾 明 印.

Table with 4 columns: 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

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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

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 8 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,000 円/㎡), 83,000 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) 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) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,500 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)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)対年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (105,000 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 details table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 明石（県） 5-1, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 192,000 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 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 明石（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 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

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 84,000 円/㎡, 正常価格, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes details for 明石（県） 5-3 兵庫県 兵庫県第4分科会 氏名 不動産鑑定士 山下 裕 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (90,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (192,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Valuation Amounts), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (Review of Previous Year's Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

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） 5-4	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	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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 90m、西 50m、南 60m、北 20m			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 16.0m、奥行 約 24.0m、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	1.6m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	112,000 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、需給関係は概ね安定している。取引される画地規模が様々で個性も強く、中心となる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	商業地では収益価格は指標とすべき価格であるが、建物の過半が居宅用途である上、試算の過程に多くの想定要素を含むことを鑑み規範性はやや劣ると判断される。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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 <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	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
	標準地番号 明石 5-8	公示価格 140,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	140,000			
(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	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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(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] 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] 地域要因に格別の変動はない。						
	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 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。						
	標準地番号 明石 5-8	公示価格 140,000 円/㎡								
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address: 明石（県） 5-5 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 入田裕和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 48,800,000 円, 1㎡当たりの価格 225,000 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 report 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Row 1: 明石（県） 5-6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹 印

Table with 3 columns: 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

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) 5-7, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中尾 明 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (210,000 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 report 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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 明石（県） 5-8, 兵庫県 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名 不動産鑑定士 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 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

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 66,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

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	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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				
	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 80m、南 0m、北 90m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 60.0m、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北方 500m	法令規制	工業 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	34,900 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 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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 9-2		[100.6] 100	100 [100]	100 [89.0]	[100] 100	47,500					
(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 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	[] 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] 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。								
	前年標準価格	47,000 円/㎡		[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。								
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		[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	+1.1%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
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

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6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	明石市藤江字三ツ池2028番16				②地積 (㎡)	296	⑨法令上の規制等	準工 (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					
	1:1.5	倉庫 S2	公設卸売市場関連の中小工場倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西8.9m市道	水道 ガス 下水	J R 西明石 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 60m			②標準的使用	工場兼倉庫地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m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	8.9m市道	交通施設	J R 西明石駅 北西方 1.5km	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は公設卸売市場関連の食品加工工場等が建ち並ぶ地域で、周辺では一部住宅地移行がみられるが当該影響は軽微で当分現状維持と予測する。また、地価は安定的で当面横ばい傾向とみられる。									
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(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	75,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,100 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	同一需給圏は神戸市域を含む播磨工業地域内の中小工場地域一円。需要者の中心は製造または流通業等を営む事業者とみられる。景気に下振れリスクはあるものの市況に変調は確認されない状況から、引き続き実需は安定的に推移しているものと思われる。一方、新規供給は郊外部での公共分譲が主で市街地内での既存画地の取引は少なく成約価格も個別採算性を色濃く反映した内容とみられ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	賃貸目的としてより現実的な貸倉庫を想定したが、容積消化率が低いため収益価格はやや低位に試算されたものと判断する。また、工業系用途は利用形態が多様なうえ自己使用目的の取引が支配的とみられることから、比準価格を重視し、同価格を若干下方修正して鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（8）の規準結果と均衡を得ている。										
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	明石 9-3	[100] 100	100 [100]	100 [109.0]	[100] 100	73,700				
	公示価格	80,300 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
	-		100 []	100 []	[] 100						
	前年指定基準地の価格	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 消費増税等マイナス材料はあるものの工場地需要に目立った変化はなく市内の工業地域では総じて上昇傾向にあった。 [地域要因] 公設市場関連の食品工場、倉庫等を主とする中小工業地域で、安定的な利用状況で、実需に変化はみられず地価は横這いとなった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	74,000 円/㎡									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						