

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27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	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 5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				
	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)					
	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 20m、西 80m、南 50m、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 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 6m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	駅徒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やや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	147,000 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	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	明石 - 20						147,000		交通 0.0	交通 -3.0	環境 0.0	環境 -9.0
	公示価格		[100] / 100	100 [101.0]	100 [88.3]	[103.0] / 100		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 +2.0	
	明石（県） - 12							交通 0.0	交通 -7.0	環境 0.0	環境 +30.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.7] / 100	100 [101.0]	100 [123.3]	[103.0] / 100	147,000	画地 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 明石市の人口は微増傾向。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にある。明石市の地価は横ばい傾向にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 145,000 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/㎡			[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。								
	②変動率			年間 +1.4%	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 2 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)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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和2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 details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (120,000 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) [令和2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) 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2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, 28,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 144,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 115,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 Price Adjustment and Valuation), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

鑑定評価書（令和2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, 4,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,800 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 52,000 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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年6月15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、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く、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	60,800 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、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	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
	公示価格	87,600 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	[101.7] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [187.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	94,000	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 +6.0 交通 -6.0 環境 +94.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	175,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 94,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。コロナ禍の只中において、景気は下落基調にあるが、不動産実需への影響は、目下のところ軽微である。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。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 0.0% 半年間 %								

鑑定評価書 (令和 2 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 12,800,000 円 1㎡当たりの価格 99,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 79,000 円/㎡ 倍

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: (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.

鑑定評価書（令和2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, はまもと不動産鑑定. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 2 columns: (3) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因.

Table with 5 columns: (5) ⑤鑑定評価の手法の適用, (6) ⑥市場の特性, (7) 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) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討.

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

鑑定評価書（令和2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 (20,000,000 円), 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) [令和2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 valuation methods. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, etc.

鑑定評価書（令和2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 (20,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (131,000 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) [令和2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) 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2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)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) 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 2 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 (39,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 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) [令和 2 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 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2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）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2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, はまもと不動産鑑定. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 92,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外価格とした, (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.

鑑定評価書（令和2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, 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 86,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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)

Table with 4 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, 東 50m、西 50m、南 60m、北 30m, 戸建住宅地, 間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 96㎡程度、形状 長方形, 特記事項, 街路, 交通施設, 山陽電鉄丸前駅南東 300m, 法令規制, 1住居(60,160)

(5)地域要因の将来予測 当該地域は国道2号背後に位置し、中小規模一般住宅を中心とする従来からの住宅地域であり、今後とも現況を維持するものと予測される。新型コロナウイルスの影響もあるが、地価は横ばい傾向が続くと思われる。

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, 戸建住宅地, 方位 +1.0, 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。需要者の中心は明石市及び周辺市町の居住者などである。市中心部に近く、利便性に優れていることから底堅い需要があり、需給は概ね安定的に推移している。土地で1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度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 付近には賃貸物件も見られるが、画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は周辺の売買実例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映した実証的なものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、直近の市場動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, ①代表標準地, 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, 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 0.0, 環境 -5.0, 行政 +2.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, ①代表標準地, 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, 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 +5.0, 交通 -7.0, 環境 +70.0, 行政 -3.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, 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, 前年標準価格 108,000 円/㎡, 前年標準価格等からの検討, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 年間 0.0%, 半年間 %

③価格形成要因の [一般的要因] 明石市の不動産市況は安定的に推移してきたが、直近は新型コロナウイルスの影響により取引の長期化などが見受けられる。 [地域要因] 人丸駅に近い従来からの住宅地域であり、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。

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (明石 (県) -16), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 4 分科会), 業者名 (氏名), 水野不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 水野 雅一 印)

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 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 20 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (58,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (明石市魚住町金ヶ崎字片山 1 4 0 6 番), (2) 地積 (466 ㎡), (3) 形状 (1:3.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模の一般住宅が多い既成住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北東5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 大久保 2km), (9) 法令上の規制等 (1 中専 (60, 200)), (2) ①範囲 (東 60m, 西 60m, 南 60m, 北 30m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 12.5 m, 奥行 約 37.5 m, 規模 470 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (地域要因に大きな変動は見られず...), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は主に J R 神戸線及び山陽電鉄本線沿線を中心とする概ね明石市及びその周辺の住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自己居住目的の取引が中心となっており...), (8) 公示価格 (標準地番号: 明石 -21, 公示価格: 79,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号: 明石 (県) - 7, 前年指定基準地の価格: 98,500 円/㎡), (10) 対標準地からの検討 (前年標準価格: 72,000 円/㎡, 変動率: 年間 0.0%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15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	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	JR大久保 2.6km					
(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)		
	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団地で、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	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) 公示価格を標準とした	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 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 - 17		[100] 100 [101.0]	100 [101.0]	[100] 100 [101.0]	[101.0] 100 [100]	81,500				
(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	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価格変動要因		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。コロナ禍の只中において、景気は下落基調にあるが、不動産実需への影響は、目下のところ軽微である。						
	前年標準価格 81,500 円/㎡		[] 100 []		[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。						
	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		[] 100 []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 明石 - 17	[] 100 []									
	公示価格 81,500 円/㎡	[] 100 []									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和2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）, 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 (9,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 65,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (1) ①範囲, (2) ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性.

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く、当面は現状のまま推移していくものと予測する。

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: 同一需給圏は、明石市西部の山陽電鉄本線及び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。

(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、

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 (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2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 (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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 明石市大久保町西嶋字大原201番24.

鑑定評価書（令和2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）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 2 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) - 21, 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 (8,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 83,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 16 日), (6) 路線価 (66,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 adjustment), (8) 規準とした価格 (Standard price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和2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, 三宮鑑定所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

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.

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 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 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, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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, (3) 価格形成要因の状況.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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) - 23	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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	明石市魚住町鴨池 1 0 番 5				②地積 (㎡)	160	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 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 魚住駅 北東方 340m	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	105,000 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、明石市内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して、一部、共同住宅も見られ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 1, 500 万円程度、新築建売で 3, 000 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、低層の一般住宅を中心として、一部、共同住宅も見られる住宅地域であるが、経済合理性に合う賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。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、代表標準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 0.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 明石 - 23					105,000				
(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/㎡									
(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]	新型コロナ禍による景気の腰折れが鮮明となるも、足元の実需への影響は軽微であり、明石市における地価は概ね安定的に推移している。					
	前年標準価格 105,000 円/㎡			[地域要因]	旧来よりの既成住宅地域であり、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。					
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
標準地番号 公示価格 円/㎡										
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和2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 details for 明石（県） 5-1, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和.

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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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2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, はまもと不動産鑑定. Includes details for 明石（県） 5-2, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名 不動産鑑定士 濱本佳子 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

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. Includes dates like 令和2年7月1日 and 令和2年7月14日.

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, (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. Includes details for 明石市二見町東二見字狭間405番5外.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因. Includes details for 東 20m, 西 25m, 南 40m, 北 30m and 低層店舗住宅併用地.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Includes 低層店舗住宅併用地 and ない.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Includes methods like 取引事例比較法 and market characteristics.

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. Includes 駅前商店街に存するが、繁華性がやや劣り、地域の価格水準を形成する...

Table with 8 columns: (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes 代表標準地 and 標準地 details.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 指定基準地番号 and 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点, and 2 変動率.

鑑定評価書（令和 2 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) 5-3 兵庫県 兵庫第 4 分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 雅一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (90,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (193,000 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) [令和 2 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 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, (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 adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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） 5-4, 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, 54,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 141,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和2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） 5-5 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, 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 180,000 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 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 text and numerical data.

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） 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

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	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15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				
	1.5:1	店舗兼共同住宅 R C 3	幹線道路沿いに中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南西30m国道	水道 ガス 下水	山陽電鉄山陽魚住 400m				
(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 400m	法令規制	準住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、立地条件も概ね良好である。地域要因に格別の変動がないので、今後とも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	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	100,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	71,800 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及び店舗や事業所等を全国的に展開する法人等である。立地条件は概ね良好であり、需給は安定的である。取引自体が少なく、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と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法人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、商業地域ではあるが比準価格を重視して、収益価格を十分関連づけ、標準地及び指定基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	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	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 -2.0 交通 +3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	明石 5-5	$\left[\frac{100}{100} \right]$	100 $\left[\frac{100}{101.9} \right]$	100 $\left[\frac{100}{100} \right]$	95,200				
	公示価格	97,000 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	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 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） 5-4		$\left[\frac{100.7}{100} \right]$	100 $\left[\frac{100}{148.4} \right]$	100 $\left[\frac{100}{100} \right]$	95,000				
	前年指定基準地の価格	140,000 円/㎡								
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。コロナ禍の只中において、景気は下落基調にあるが、不動産実需への影響は、目下のところ軽微である。						
	前年標準価格 95,000 円/㎡			[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、需給は安定的に推移し、地価は現況底堅い。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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	-								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 2 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) 5-7, 兵庫県, 兵庫第 4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 170,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (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. Contains detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.

鑑定評価書（令和2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, 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, [令和2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 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Lowest Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書 (令和 2 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) 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (117,000,000 円), 1m²当たりの価格 (1m²当たりの価格), 47,900 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 20 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (38,000 円/m² 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和2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）9-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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.