

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 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	水野不動産鑑定事務所
明石（県）－1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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10番5				②地積(㎡)		160	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60, 200) (その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	J R 魚住340m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 30m、北 50m				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6m市道	交通施設	J R 魚住駅北東方340m	法令規制	1 中専(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心として共同住宅も見られる既存住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、駅への接近性に優れるため、地価は上昇傾向で推移している。										
(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 125,000 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、地価は堅調に推移している。土地2, 000万円程度、新築建売で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	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、経済合理性に適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	① 代表標準地 標準地番号	明石 -23	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 -4.0 環境 +1.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	114,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [92.1]	[100] 100	125,000					
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 物価高騰等の懸念はあるものの、実需は強含みを維持しており、明石市内の地価は概ね上昇基調で推移している。							
	前年標準価格 118,000 円/㎡				[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。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.9%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 2 宅地-1

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） -2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		明石市朝霧台 3 7 7 6 番 3 6 外				②地積 (㎡)	132 (18)	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 100)											
	1:2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域	南4m私道	水道 ガス 下水	山陽電鉄大蔵谷 1.5km	(その他)											
(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	特にない	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方 1.5km	法令規制	1 低専 (50, 100)									
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域であり、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	同一需給圏は J R 山陽本線、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。需要者は圏内居住者が中心であるが、圏外からの需要も認められる。最寄り駅からはやや遠いが生活利便性は良好である。又、丘陵地の住宅地域であり、住環境も概ね良好で需要は強含みである。土地は標準地と同程度の規模で総額 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 5 0 0 万円～4, 0 0 0 万円弱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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定は困難なため、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料される。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、公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	明石 -9	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／㎡)	127,000	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 +4.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	129,000 円／㎡		[102.1] 100		100 [101.0]		100 [106.1]		[103.0] 100								
(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		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／㎡)	127,000	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 +6.0 交通 +5.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	208,000 円／㎡		[101.9] 100		100 [101.0]		100 [170.3]		[103.0] 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		中東情勢の影響等が懸念されるが、景気は緩やかに回復している。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。										
	前年標準価格 123,000 円／㎡					[地域要因]		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。										
	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					[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 +3.3 %	半年間 %															

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	明石市は、総人口は増加傾向にある。取引価格は緩やかな上昇から横ばいで一様でない。取引件数は下落傾向で推移している。
	前年標準価格 143,000 円／㎡					[地域要因]	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で住環境は概ね良好で、需要は強含みである。地価は上昇傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□代表標準地 □標準地						
	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 +4.2 %	半年間 %				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 4 宅地-1

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） - 4	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	135,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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		明石市太寺 1 丁目 2 6 2 0 番 4 「太寺 1 - 3 - 1 5」				②地積 (㎡)		199 ()	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 (60, 100) (その他)											
	台形 1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		北西6m市道		水道ガス下水		山陽電鉄人丸前 700m													
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 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 12.5 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 6 m市道		交通施設		山陽電鉄人丸前駅北東方 700m		法令規制 1 低専 (60, 100)											
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、当分の間は現状を維持するものと予測される。環境良好で閑静な住宅地域であり、需要は底堅く地価水準は概ね上昇傾向で推移するものと予測される。																					
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 174,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因																
		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南西部の住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心である。比較的古い時期の開発団地であり周辺には狭隘な道路等も散見されるが、中規模の戸建住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域で、居住環境は良好であり地価は緩やかな上昇傾向にある。なお、取引に係る中心価格帯については、土地は総額 3 2 0 0 万円乃至 3 7 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 5 5 0 0 万円程度と史料される。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模の大きな土地については、アパート等、収益物件としての利用も認められるが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上、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	規準と価格	① 代表標準地 標準地番号		明石 - 6		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (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 +2.0 交通 -3.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 211,000 円／㎡		[101.2] / 100		100 [101.0]		100 [121.7]		[100] / 100		174,000												
(9) 指定からの検討	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) 対象基準地の前年の検討	年標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		市内人口は微増傾向にある。市内ではマンション分譲、戸建分譲が堅調傾向にあり、地価は概ね上昇傾向で推移している。														
		前年標準価格 169,000 円／㎡						[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として推移しており、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 代表標準地 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
		標準地番号 公示価格 円／㎡																						
		②変動率		年間 +3.0 %		半年間 %																		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 40 m				②標準の使用	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 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形		
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 4 m私道	交通	山陽電鉄林崎松江海岸 駅北西方 400m	法令	1 住居 (60, 160)
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	山陽電鉄本線北側に位置し一般住宅・共同住宅が混在する住宅地域である。地域要因に格別な変動がなく住宅地域としての現状のまま推移するも、需要は概ね堅調であり地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測される。								

(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	110,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	60,200 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１，５００万円～２，０００万円（約１５０㎡）程度、新築の戸建住宅は４，０００万円台程度である。
-----------	---

(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、代表標準地との検討を踏ま
-----------------------------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 明石 -6	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (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 -6.0 環境 +98.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 211,000 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[191.4]}$	$\frac{[100]}{100}$	110,000				

(9) からの検討 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	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内人口は微増傾向にある。市内ではマンション分譲、戸建分譲がやや堅調傾向にはあるが、地域的選好性により区々の状況にある。
	前年標準価格 107,000 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					
	□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 +2.8%	半年間 %			

(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14番38		②地積 (㎡)		129	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100)			
	1:1	住宅 L S 2		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6.5m市道	水道 ガス 下水	J R 魚住 750m		(その他)			
(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 6.5m市道	交通施設	J R 魚住駅東方 750m	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした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、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
	(3) 最も有効使用の判定					(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 118,000 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
		原価法	積算価格 / 円／㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は 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。需要者は、圏内居住者が大半を占める。最寄り駅から徒歩圏に位置しているため生活利便性に優れ、住環境も概ね良好な区画整然とした住宅地域であり、需要は強含みである。土地は基準地と同程度の規模で1, 500万円程度、新築戸建住宅で3, 700万円～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		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、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思料される。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、代表標準地との秤量的検討にも留意した。										
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 明石 - 23	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	
	公示価格 114,000 円／㎡	[103.5 / 100]	100 [101.0]	100 [100]	[101.0 / 100]	118,000						
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 112,000 円／㎡			③ 価変動要因の形成要因	[一般的要因] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。							
	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 明石 - 23 公示価格 114,000 円／㎡				[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏に位置し、住環境も概ね良好で、地域要因に変動はなく需要は強含みである。地価は上昇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。							
②変動率		年間 +5.4%	半年間 +3.5%									

(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 98,500 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	明石市は、総人口は増加傾向にある。取引価格は緩やかな上昇から横ばいで一様でない。取引件数は下落傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で周辺部においてミニ開発が盛んに行われ、新規分譲地に需要が向いている。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+6.6 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県）－10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
明石（県）－10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり
鑑定評価額	26,500,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	135,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 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			
	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)		
	1.2:1	住宅 L S 2		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 西明石駅東方 1km		法令 規制 1 低専(50, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心とする市街地内の住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地価は上昇基調が継続している。										
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		173,000 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、神戸市西部及び明石市東部の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者である。再開発が進む西明石駅を最寄駅とする住宅団地であり、生活利便性も良好なことから需要は堅調に推移している。土地は同規模であれば2, 6 0 0万円前後、建売住宅は規模や仕様等により成約価格にばらつきがみられる。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域を含む一帯は、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格を とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -11.0 行政 +5.0 その他 0.0
	明石 - 13		[103.0] 100		100 [101.0]	100 [96.3]	[103.0] 100	172,000					
(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	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 +2.0 交通 -3.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		208,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.0]	100 [124.7]	[103.0] 100		173,000			
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 明石市では人口増加が続いており、建築資材価格の高騰等の影響はみられるものの、住宅地需要は引き続き堅調である。							
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] J R 西明石駅周辺では再整備計画が進行しており、今後の利便性向上が期待される。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +4.2 %	半年間 %									

(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 77,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +5.8 % 半年間 %	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響等が懸念されるが、景気は緩やかに回復している。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。
				[地域要因] 中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社土地システム研究所				
明石（県） - 12		兵庫県	兵庫第 4 分科会		氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ				
鑑定評価額		46, 400, 000 円			1 ㎡当たりの価格		212, 000 円／㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日		(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和 8 年 1 月] 170, 000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍			
							倍率種別			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市太寺 4 丁目 5 2 番 「太寺 4 - 8 - 7」			②地積 (㎡)	219 ()	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 L S 2	中規模一般住宅、アパートが見られる住宅地域	南西 8m 市道	水道ガス 下水	J R 明石 1. 3km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 25 m、北 75 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 12. 0 m、奥行 約 18. 0 m、規模 220 ㎡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、8 m 市道	交通施設	J R 明石駅北東方 1. 3km	法令規制	1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅等が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域として熟成しており、地域要因に特別の変動はなく、市内でも人気の高い住宅地で、地価水準はやや上昇傾向であるものと予測する。							
(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		+1. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 212, 000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格 118, 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	同一需給圏の範囲は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、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。太寺・上ノ丸地区は住環境が良好で、住宅地として需要が安定している。土地は 4, 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 6, 5 0 0 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	中規模戸建住宅地域として熟成した地域で、アパート等も見られるが収益物件等を目的とした取引は少ない。また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。よって、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した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 - 6		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格 211, 000 円／㎡		[100. 5] 100	100 [101. 0]	100 [100]	[101. 0] 100	212, 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	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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は緩やかな回復基調にあるが、海外情勢や金融市場の動向に注意を要する。明石市の人口は増加傾向で不動産取引市場も好調である。				
	前年標準価格 208, 000 円／㎡				[地域要因]	住環境が優れた住宅地域として人気が高い。特段の地域要因の変動は見られず、地価はやや上昇傾向にある。				
	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 代表標準地 標準地番号 明石 - 6 公示価格 211, 000 円／㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +1. 9 % 半年間 +0. 5 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
明石（県） - 13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本 佳子

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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 1 3 番 2				②地積 (㎡)	(221)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	1 中専 (60, 200)				
	1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、 アパート等が混在す る住宅地域	南西4m私道	水道 ガス 下水	J R 西明石 1.4km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 20 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 15.0 m、 奥行 約 15.0 m、 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 4 m私道	交通 施設	J R 西明石駅北西 1.4km	法令 規制	1 中専(60, 160)		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は上昇基調で推移するものと思料する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 70,600 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の住宅地域の圏域である。需要者は明石市を中心とし、同一需給圏外からの転入も見られる。一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺には買い回り店舗等が所在し、利便性が良好なことから需要は安定的に推移している。市場の中心価格帯は土地（220㎡）で2,500万円程度、土地が細分化された新築戸建住宅は4,000万円～4,800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、一般住宅を中心とする住宅地域で、賃貸物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。収益価格は共同住宅を想定したが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるため参考に留めた。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たため、その信頼性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参考にして鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示 価格 を 規 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +7.0 環境 +15.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 - 16										
(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 +4.0 交通 -4.0 環境 -15.0 行政 -3.0 その他 0.0
	明石（県） - 17										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 108,000円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、市場への影響は軽微で、明石市の住宅地価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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。						
	②変動率 年間 +6.5% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	明石市では人口増加が続いており、建築資材価格の高騰等の影響はみられるものの、住宅地需要は引き続き堅調である。
	前年標準価格 143,000 円/㎡					[地域要因]	中小規模住宅に共同住宅・店舗等も見られる住宅地域として、地域要因に変動はない。
	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					[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	+4.9 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	長期的な人口増加及び転入超過が続き、取引・着工件数も高水準を維持しており、市内の不動産市況の活況は継続している。
	前年標準価格 82,500 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+5.5 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 17 宅地-1

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） - 17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和
鑑定評価額	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	74,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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)			
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 10 m、南 20 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 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	特にない		街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 大久保駅北東方 2.6km	法令規制	1 低専(50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ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 +1.0		
(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		/ 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が、圏外からの需要も認められる。最寄り駅からはバス圏に位置するが、区画整然とした住宅地域であり、住環境は概ね良好で需要は強含みである。需要の中心は、土地が標準地と同程度の規模で総額 2, 5 0 0 万円程度であるが、新築戸建住宅は画地規模等により差異が認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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。自己使用を目的とした取引が中心で、賃貸マンション等の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を行うと思料される。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、代表標準地との秤量的検討にも留意した。										
(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	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	
	公示価格 92,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	94,000					
(9) 指定からの検討	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/㎡		[] 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				[一般的要因] 中東情勢の影響等が懸念されるが、景気は緩やかに回復している。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。							
	前年標準価格 90,000 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。							
	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				[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 92,000 円/㎡											
②変動率		年間	+4.4 %	半年間	+2.2 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
明石（県） - 18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					明石市魚住町清水字長池5 9 9 番5		②地積 (㎡)		119 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)								
	1:2		住宅 W 2		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		(その他)								
(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 魚住駅北東方 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。地価は上昇傾向で推移している。																		
(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		100,000 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。需要者の中心は明石市内の居住者であるが、市外からの転入者も見られる。最寄駅への接近性はやや劣るものの、文教施設や買回り品店舗等に近接しており、一次取得者層を中心に需要は引き続き強含みで推移している。土地は同規模であれば 1, 2 0 0 万円前後、建売住宅は規模や仕様等により成約価格にばらつきがみられる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、標準地及び指定基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 ☒ 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 - 12										100,000			交通 0.0		交通 +9.0					
		公示価格 96,500 円／㎡		[103.0] 100		100 [100]		100 [99.1]		[100] 100				環境 0.0		環境 -10.0		行政 0.0			
														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 +1.0	
	明石 (県) - 7										101,000			交通 0.0		交通 +7.0					
		前年指定基準地の価格 112,000 円／㎡		[105.4] 100		100 [101.0]		100 [116.0]		[100] 100				環境 0.0		環境 +13.0		行政 -5.0			
														画地 +1.0		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検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因]		明石市では人口増加が続いており、建築資材価格の高騰等の影響はみられるものの、住宅地需要は引き続き堅調である。												
	前年標準価格 94,000 円／㎡						[地域要因]		学校や買回り品店舗等への接近性が良好な住宅地域である。周辺では小規模な住宅地開発も散見される。												
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 -																				
		公示価格 円／㎡																			
		②変動率		年間 +6.4 %		半年間 %															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
明石（県） - 19	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	73,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		明石市大久保町西嶋字大原201番24				②地積(㎡)	193	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	中規模住宅の建ち並ぶ郊外の閑静な一般住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄江井ヶ島600m	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 25m、北 20m			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	特にない	街路	基準方位北4m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)		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地内の住宅地域であり、交通利便性及び学校接近性に優る。周辺では分譲地開発が進み、人口増加を背景として住宅需要は堅調であることから、地価は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 95,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	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に広がる明石市の住宅地域の圏域であり、需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も含まれる。団地周辺では分譲地開発が継続し、人口増加を背景に中古住宅取引も活発である。学校等の生活利便施設に近く居住環境は良好であり、駅徒歩圏の成熟した住宅団地として需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地で1, 800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅の建ち並ぶ郊外の閑静な一般住宅地域である。戸建住宅団地内に存し、戸建賃貸は転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法は非適用とした。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 -17.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 - 1										
(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 -9.0 環境 +11.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 90,000 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		③ 価格変動要因の		[一般的要因]	長期的な人口増加及び転入超過が続き、取引・着工件数も高水準を維持しており、市内の不動産市況の活況は継続している。					
	前年標準価格 90,000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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 +5.6%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県）－20 宅地-1

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
明石（県）－20	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕
鑑定評価額	7,000,000 円		1㎡当たりの価格	89,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	72,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市北王子町3 9 3 番 1 「北王子町 1－2 0」				②地積 (㎡)		(78)		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)							
	1:1.5	住宅 W 3		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		(その他) (60, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 10 m、南 15 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 6.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 96 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性		特記		特にない。		街		基準方位北 3 m私道		交通		山陽電鉄西新町駅北方 1.1km	法令		1 住居 (60, 160)			
			事項				路				施設				規制				
⑤地域要因の 将来予測		小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。 なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。																	
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		89,700 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡													
		原価法		積算価格		／ 円／㎡													
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 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住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者である。狭隘な街路沿いに小規模一般住宅が建て込んでいる住宅地域であり、中古流通をはじめ、低未利用地の開発による新規供給も一部に見られるものの、地価水準の値ごろ感により、需要も相応にあり、需給は強含みに推移している。新築建売で3, 0 0 0 万円台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、一般住宅を中心とする市街地内の住宅地域であるが、対象地は画地規模等の制約により、賃貸経営上、合理的な建物の建築を想定することが困難であったことから、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 +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 +126.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	明石 -6		[100.5] 100		100 [101.0]		100 [241.3]		[103.0] 100		89,600								
(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 継続 新規				③ 価格形成要因の変動状況				[一般的要因]				市内人口は微増傾向にある。マンション分譲、戸建分譲が概ね堅調傾向にあり、また値頃感から地価が堅調に推移している地域もある。						
	前年標準価格 84,000 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 代表標準地 標準地								[個別的要因]				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																		
②変動率		年間 +6.8 %		半年間 %															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 21 宅地-1

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
明石（県） - 21	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本 佳子
鑑定評価額	10,300,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	81,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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原寺 3 4 2 番 5 外				②地積 (㎡)	(99)	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)					
	1:2.5	住宅 W 2	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 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 6.8 m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	中小規模の戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に格別の変動はないが周辺では今後も地元業者によるミニ開発等が進められ住宅地域として成熟するとともに、地価は上昇傾向にあると予測する。										
(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 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	同一需給圏の範囲は山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線で、明石市及び周辺市町の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は明石市及び周辺市町の居住者が中心となっている。駅徒歩圏内にあり、利便性は比較的良好で、市内東部の住宅地に比して割安感もあることから需要は安定的に推移している。対象標準地と同じ規模の土地で 9 0 0 ～ 1, 1 0 0 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	近隣地域は、中小規模一般住宅が多い住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが、標準地の画地規模が小さく、賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため収益還元法の適用を断念した。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号							交通 0.0	交通 +1.0		交通 +1.0	
	明石 - 12								環境 0.0	環境 -5.0		環境 -5.0
(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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	公示価格	[103.0] / 100	100 [100]	100 [96.0]	[100] / 100	104,000		行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	96,500 円／㎡							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	
	明石 (県) - 7							交通 0.0	交通 -1.0		交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[105.4] / 100	100 [101.0]	100 [112.9]	[100] / 100	104,000		環境 0.0	環境 +20.0		環境 +20.0	
(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	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	画地 +1.0	行政 0.0	行政 -5.0	行政 -5.0	
	前年標準価格 98,500 円／㎡							行政 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	標準地番号	-					⑦内訳	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	公示価格	円／㎡										
	②変動率	年間 +5.6 %	半年間 %									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、明石市の住宅地価は子育て支援政策等により概ね安定的に推移している。									
	③変動状況		[地域要因] 中小規模の戸建住宅を中心とした比較的良好性の高い住宅地域である。需要は増加傾向にあり、地価は強含みである。									
	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 95,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、明石市の住宅地価は子育て支援政策等により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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	J R魚住駅に近い既存の住宅地域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	+6.3 %	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） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	71,700,000 円		1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	180,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		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							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)						
	1:3	事務所 RC 4		国道沿いに事務所、営業所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 60m、西 40m、南 0m、北 30m				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 特にない		街 路 17m国道		交通 施設 J R 明石駅南東方 750m		法令 規制		近商 (90,300) 準防							
	事項																	
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに事務所、営業所等が建ち並ぶ商業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、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		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		241,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		211,000 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		同一需給圏は概ね明石市及び隣接する神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は不動産業者、事業者等であり、圏外からの需要も認められる。交通量の多い国道沿いに位置し、道路アクセス等も良好で比較的商的環境に優れており、需要は強含みである。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		国道沿いに事務所、営業所等が建ち並ぶ商業地域であり、市場参加者は収益性を考慮して取引を行うのが一般的であるが、収益価格については手順に若干の想定要素を含む点は否めない。一方、比準価格については、取引に当たって収益性も十分考慮されていると史料され、市場動向を反映した信頼性の高い価格であると判断される。よって、比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて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対象基準地の標準価格 (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 5-10										236,000		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		交通 +1.0 環境 +15.0 行政 +10.0 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 +1.0	
	明石 (県) 5- 5										235,000		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		交通 +5.0 環境 +13.0 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				③ 価格変動要因の		[一般的要因]		各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。明石市における商業地需要は、全般的に強含みである。									
	前年標準価格 223,000 円/㎡						[地域要因]		国道沿いの商業地域であり、比較的商的環境に優れている。地域要因に変動はなく需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																	
②変動率		年間 +5.4%		半年間 %														

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						②地積 (㎡)		260 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)						
	1:1.5		店舗兼住宅 S 2		小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街		西5m市道		水道 下水		山陽電鉄東二見 80m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 25 m、南 40 m、北 30 m				②標準の使用		低層店舗住宅併用地										
	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		特にない		街路 5 m市道		交通施設		山陽電鉄東二見駅北東方 80m		法令 規制 近商 (90, 300) 準防						
	⑤地域要因の将来予測		小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街であるが、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。繁華性は衰退傾向にあるが、汎用性を有し地価は上昇基調が継続している。																
(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 130,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因											
		収益還元法		収益価格 86,300 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、J R山陽本線の沿線で、概ね明石市及び隣接市町の商業地域の圏域である。需要者は同一需給圏内に地縁を有する個人及び事業者が中心となっている。駅に近いが、繁華性はやや衰退傾向にある商店街に存する。アーケードがなく、住宅への転用も可能で用途の汎用性を有することから、需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は取引件数が少なく、業種や利用形態等による個別性が強い把握し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅前の商店街に存するが、繁華性がやや劣り、地域の価格水準を形成するような収益物件が少なく、自用の店舗併用住宅等が中心となっており、賃貸市場の熟成度は低く、収益性を重視した価格形成が十分に行われていないため、収益価格は低位に試算された。以上より、市場の特性を反映した実証的な価格である比準価格を標準として、収益価格を比較考量して、地価公示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	規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 -1.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
		標準地番号 明石 5-9		[102.0] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100		127,000							
		公示価格 149,000 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 +6.0 交通 -9.0 環境 +56.0 行政 -5.0 その他 0.0	
		明石 (県) 5- 4		[106.5] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100		126,000							
		前年指定基準地の価格 169,000 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 ☒ 継続 ☐ 新規						③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 建築資材価格の高騰等の影響はみられるものの、堅調な住宅地需要を背景に商業地の需要も堅調である。										
	前年標準価格 120,000 円／㎡								[地域要因] 駅前の既存商店街はやや衰退傾向にあるが、住宅地転用も見込まれる。地域要因に大きな変動はない。										
	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								[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 +5.8 % 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） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹
鑑定評価額	121,000,000 円		1㎡当たりの価格	259,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市松の内2丁目6番8				②地積 (㎡)		469	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 500) 準防 (その他) (90, 480)									
	1:1	店舗兼事務所 RC7	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北東8m市道	水道 ガス 下水	J R 西明石 300m											
(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		中高層店舗事務所用地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 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	交通施設	J R 西明石駅北方 300m	法令規制	商業 (90, 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る。J R 西明石駅の再整備計画が具体化し、今後繁华性が高くなると思われる。地価は上昇傾向で推移すると予測する。														
(3) 最も有効使用の判定		中高層店舗事務所用地				(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		267,000 円/㎡												
		収益還元法	収益価格		183,000 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、地価は上昇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、代表標準地との規準を踏まえた上、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、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	明石 5-13	② 時点修正	[103.3 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [109.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	258,000	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 +15.0 行政 -9.0 その他 0.0
	公示価格 275,000 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		245,000 円/㎡		③ 価格変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 明石の人口は、微増傾向にある。											
	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 □代表標準地 □標準地		-			[地域要因] 中高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域として推移している。											
	標準地番号		-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	公示価格 円/㎡																
②変動率		年間	+5.7 %	半年間	%												

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名		株式会社ミエコーカンテイ				
明石（県） 5－4		兵庫県		兵庫第4分科会		氏名		不動産鑑定士 金子 修二				
鑑定評価額		69,100,000 円				1㎡当たりの価格		180,000 円／㎡				
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 26 日		(5) 価格の種類		正常価格			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					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)				
	1:1.5	空地	店舗、事務所等沿道サービス業種の多い商業地域	南16m県道	水道 ガス 下水	J R 西明石 900m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 50 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用		低層の店舗兼共同住宅地				
	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	特にない	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)			
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに立地する住商混在地域であり、今後も周辺住民の日常需要により安定した商業環境を維持すると予測する。店舗の入替もみられ、背後住宅地の旺盛な需要と相まって地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(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		180,000 円／㎡						
		収益還元法		収益価格		158,000 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及びその隣接市町の路線商業地域の範囲であり、需要者は地元事業者を中心に全国展開店も含まれる。当該地域は県道沿いに商業施設が点在する住商混在地域で、背後の既成住宅地と一体となった生活圏を形成している。沿道の視認性と交通量を背景に生活密着型サービス業の需要は堅調で、供給は限定されるがテナント入替は円滑で、需給は引き締まっている。商業地は取引が少なく画地規模も多様であるため、需要の中心価格帯は把握しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗、事務所等沿道サービス業種の多い商業地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 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											
(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／㎡		[102.9] 100	100 [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				[一般的要因] 長期的な人口増加及び転入超過が続く、取引・着工件数も高水準を維持しており、市内の不動産市況の活況は継続している。							
	前年標準価格 169,000 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 ☒ 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 5－8 公示価格 175,000 円／㎡											
②変動率		年間 +6.5 %	半年間 +2.9 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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
明石（県） 5－5	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本 佳子
鑑定評価額	61,200,000 円		1㎡当たりの価格	282,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	220,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)					
	台形 2:1	店舗、事務所兼住宅 RC 4	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	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、事務所、住宅併用地						
	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	2 0 m国道	交通施設	J R 大久保駅北東 220m	法令規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗が連たんする路線商業地域として成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移するものと思われる。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、事務所、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 290, 000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 219, 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内の商業地域である。需要者は地縁性をもつ個人事業主のほか、広域的に展開している量販店等の法人が中心となる。当地域は小規模の店舗等が建ち並ぶ駅にほど近い商業地域で、近時の大規模整備により施設集積が進み、大久保駅周辺の商圏は拡大しており、店舗地需要は強含みである。取引の中心となる価格帯は画地規模の大小、成約価格のばらつきから把握し難い状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、国道沿いに小売店舗等が連たんする路線商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引すると考えられるが、建築費の高騰等を受けて収益価格は低位に求められた。比準価格は広域的に路線商業地の事例を収集しており、その信頼性は高いものと思料する。以上より、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
		明石 5-13							交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[102.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [100]	[100] / 100				画地 0.0	行政 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 266, 000 円／㎡			[一般的要因] 建設資材高騰等の懸念もあるが、企業の設備投資は持ち直しており、明石市の利便性の高い駅周辺の商業地の地価は堅調に推移している。						
	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 明石 5-13									
	公示価格 275, 000 円／㎡					[地域要因] 大久保駅周辺は集客施設の配置も良好で今後実需が見込める立地にある。地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +6. 0 % 半年間 +2. 5 %											
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
明石（県） 5－6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
明石（県） 5－6	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ

鑑定評価額	69,600,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	90,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		
	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)	
	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 450m				
(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	3 0 m 国道		交通施設	山陽電鉄山陽魚住駅北 450m		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、立地条件は概ね良好である。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		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 121,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
		収益還元法		収益価格 91,100 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、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、需要は強含み、地価は上昇傾向にある。取引自体が少ないうえ、取引される規模等はまちまちで、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		比準価格は明石市及び周辺市町から適切な取引事例を求めたもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。需要者の多くは収益性から意思決定する法人であるが、賃料等の想定項目が多く適正な賃料水準等は把握しがたい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地からの規準及び指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連性を留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 5－5 公示価格 106,000 円／㎡		[102.5] 100		100 [100]	100 [93.9]	[100] 100	116,000					
(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 -2.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 169,000 円／㎡		[106.5] 100		100 [100]	100 [155.2]	[100] 100	116,000					
(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 109,000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]		景気は緩やかな回復基調にあるが、海外情勢や金融市場の動向に注意を要する。明石市の人口は増加傾向で不動産取引市場も好調である。					
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]		各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、立地条件も概ね良好で、地価は上昇傾向にある。					
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない					
	②変動率		年間 +6.4 %	半年間 %									

(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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)				
	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	JR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		店舗兼事務所地					
	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	特にない		街路	20m市道		交通施設	JR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		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としてほぼ成熟しており、将来も当面は現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移するものと予測した。											
(3) 最も有効使用の判定		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		268,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		186,000 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の明石市を中心にその周辺市町も含む商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁のある個人事業者及び中小法人が大半である。当地域は飲食店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ駅徒歩圏の商業地域で、背後人口の増加により共同住宅用地需要は特に増しており需要は強い。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗や共同住宅等が多い商業地域で、収益物件も見受けられる。商業地で取引は少ないが、取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮し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 □標準地 標準地番号 明石 5-13		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 275,000 円/㎡		[103.3] 100	[100] 100	[100] 109.6	[100] 100	259,000		交通 0.0	交通 +4.0		環境 0.0	環境 +24.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 明石 (県) 5-5		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		
	前年指定基準地の価格 266,000 円/㎡		[106.0] 100	[100] 100	[100] 109.6	[100] 100	257,000		交通 0.0	交通 +4.0		環境 0.0	環境 +24.0	行政 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 246,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、海外情勢や金融市場の動向に注意を要する。明石市の人口は増加傾向で不動産取引市場も好調である。								
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 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として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率													
		年間	+4.9 %	半年間	%									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		明石市魚住町中尾字鳥別当3 5 0 番2 外				②地積 (㎡)		2, 441 ()	③法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		工業 (60, 200)							
	台形 1:2	工場	中小工場、営業所、 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 430m		(その他)							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 115 m、南 20 m、北 75 m			②標準的使用		中小規模の工場地								
	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	特にない	街 路	6 m市道	交通 施設	山陽電鉄西江井ヶ島駅 北方 430m	法令 規制	工業(60, 200)						
	⑤地域要因の 将来予測	中小工場、営業所、倉庫等が混在する地域であり、地域要因に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。市場動向、地域要因との関係から価格は上昇傾向で推移するものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場地					(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	72, 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及び隣接市町を含め県南部、用途的な類似地域は工業地域。生産施設の他、倉庫等の物流施設も見られる幹線至近の地域で地元の中小法人、規模によっては大手資本及びその関連会社等の需要も想定される。物流を中心に工業用地のニーズは高く、また幹線至近の立地から他用途での利用も想定される地域で需要は堅調に推移している。生産、物流等、業種によって用途が異なり、規模等にもバラツキがあるため、中心となる価格帯は見出し難い。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己利用の建物を主とする地域で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。取引事例も規模や立地にややバラツキがあるが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。														
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	明石 9-2		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -11.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格	62, 500 円／㎡		[104.8] 100	[100] [100]	[100] [90.8]	[100] 100	72, 100		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 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	[] 100			その他					
(10) 対象 基準 地 の前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 64, 000 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 物流施設の増加や生産施設の国内回帰等により、工業用地に対する土地需要は概ね堅調に推移している。									
	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] 中小工場、営業所、倉庫等が混在する地域で周辺状況に変化はなく、地域要因について特筆すべき変動はない。									
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	+12.5%	半年間		%									