

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
播磨（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
播磨（県）－1	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	7,690,000 円		1㎡当たりの価格	76,900 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 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		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		加古郡播磨町古宮 6 丁目 6 0 4 番 3 8 「古宮 6－1－1 2」				②地積 (㎡)		100 ()	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, 150) (その他)	
	1:1.5	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		南西 4m 町道		水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 550m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 25 m、南 15 m、北 70 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m 町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅南西 550m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とした既成の住宅地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと推察される。市況は良好で、地価水準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		76,900 円／㎡							
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね播磨町を中心とした住宅地域で、対象地は町の南西部に位置する圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では 1 0 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 5 0 0 万円～4 0 0 0 万円程度であるが、より低額や高額な需要を対象とした物件もある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅を主とした地域であり、また画地規模等を考慮すると合理性のある共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が中心であるため、求められた比準価格について代表標準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額についての妥当性の検証を行い、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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -6.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		90,200 円／㎡	[101.9] 100	100 [102.0]	100 [118.3]	[101.0] 100		76,900			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。							
	前年標準価格 75,600 円／㎡				[地域要因] 市街地の既成の住宅地域で、近郊では住宅地分譲も進行しており、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				[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 +1.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
播磨（県） ー2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	9,470,000 円	1㎡当たりの価格	91,900 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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		加古郡播磨町北本荘2丁目864番10 「北本荘2-9-3」				②地積 (㎡)		103	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, 150) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 15 m、南 20 m、北 100 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 11.5 m、規模 105 ㎡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 6 m町道 北	交通施設	山陽電鉄播磨町駅北西 1.1 km	法令 規制	1 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持しながら推移するものと予測される。住環境が比較的良好であることから、地価は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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		91,900 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		同一需給圏は播磨町及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は播磨町及び隣接市町の居住者であり、圏外からの流入も見られる。区画整然とした住宅地域であり、商業施設へ徒歩圏であることから生活利便性は比較的良好である。周辺で新規分譲も見られるなど需要が認められ地価は上昇傾向で推移している。土地で800～1,000万円程度、新築の戸建分譲で3,000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地の存する地域は快適性等を重視した自用目的の取引を主として取引相場が形成されており、同一需給圏の類似地域等において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。画地規模が小さいことから市場性のある共同住宅の想定は困難であり、また戸建住宅の賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。従って、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 播磨 -3	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		
	公示価格 84,400 円/㎡	[101.5 / 100]	100 [102.0]	100 [92.9]	[102.0 / 100]	92,200		交通 0.0		交通 +4.0		
								環境 0.0		環境 -7.0		
								画地 +2.0		行政 -3.0		
								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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]			交通		交通		
								環境		環境		
								画地		行政		
								行政 その他		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 88,500 円/㎡			③ 価変動形成要因の	[一般的要因] 播磨町の人口は概ね横ばい傾向。住環境が良好な地域が多いことから播磨町の住宅地は総じて地価は上昇傾向にある。							
	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 標準地番号 播磨 -4 公示価格 90,200 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化はなく区画整然とした住宅地域として成熟しており、地価は上昇傾向で推移している。							
	②変動率 年間 +3.8% 半年間 +1.9%				[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 8 日 提出
播磨（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
播磨（県） 5－1	兵庫県	兵庫第 5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	33,100,000 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	79,000 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		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		加古郡播磨町北本荘 2 丁目 7 8 1 番 1 0 「北本荘 2－7－2 8」				②地積 (㎡)	(331)	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		2 住居 (60, 200) (その他)			
	台形 1:2	銀行 S 2		金融機関、店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域		北東16m町道	水道 下水	山陽電鉄播磨町 950m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 100 m、北 130 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 350 ㎡程度、		形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6 m町道	交通 山陽電鉄播磨町駅北西 950m	法令 規制	2 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	道路沿いに店舗等を主とした商業地域で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。市況は良好で、地価水準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	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 102,000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 55,300 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね播磨町を中心に周辺市町を含む商業性を有する地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。しかし中心市街地等の立地の良い商業地は、店舗の退出があっても新たな出店も多い。ただ土地の取得による出店は少なく賃貸形式が主で、需要の中心となる価格帯も特には見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し収益価格を関連づけて鑑定評価額を決定した。なおこれは標準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。												
(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 加古川 5－10		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 131,000 円／㎡			[101.1] 100	100 [103.0]	100 [129.0]	[100] 100	99,700					
(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] 中央と地方、市街と郊外など、地域ごとの人口や経済はその差が開き続けており、状況に急激な変動は見られない。						
	前年標準価格 97,500 円／㎡						[地域要因] 道路沿いに店舗等を主とした商業地域で、近郊では住宅地分譲も進行しており、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						[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	+2.6 %	半年間	%								

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		加古郡播磨町南大中3丁目649番1 「南大中3-3-28」				②地積 (㎡)		1,142 ()		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)	
	1:1.5	店舗 S 1		低層店舗が多く見られる 路線商業地域		北東30m国道	水道 下水	山陽電鉄播磨町 1.1km			(その他) (58, 177)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 105 m、西 35 m、南 120 m、北 10 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、 奥行 約 30.0 m、 規模 900 ㎡程度、 形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	30m国道		交通	山陽電鉄播磨町駅北方 1.1km		法令	準住居 (60, 200)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		幹線道路沿いに低層店舗等が集積する路線商業地域であり、当面は現状の土地利用が維持されるものと予測される。商業需要は安定しており、地価は上昇基調で推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	容積率 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 102,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 61,400 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、播磨町を中心とした周辺市町の路線商業地域等である。需要者の中心は地元法人であるが、立地や規模によっては全国展開する法人の需要も認められる。播磨町を通る主要幹線道路沿いに位置し、交通量が多く、全国展開する店舗等も立地する路線商業地域であることから、商業集積は安定的に維持されている。物件規模・取引目的等により取引価格は様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		基準地と地域的特性の類似した同一需給圏内の類似地域等において取引事例を収集できたため取引価格水準を反映した規範性の高い比準価格を得た。一方、収益価格は、土地の価格に見合った賃料形成がされておらず低く試算された。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、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 標準 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 加古川 5-1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準 地の標準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 90,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [102.0]	100 [92.9]	[100] 100	96,800					
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 播磨 (県) 5- 1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準 地の標準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -8.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 97,500 円/㎡		[102.6] 100	100 [100]	100 [103.1]	[100] 100	97,000					
(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 93,500 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 検討	[一般的要因] 播磨町の人口は概ね横ばい傾向。国道沿いの商業地を中心に交通量が多く、店舗の集積が見られる地域の地価は上昇傾向にある。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 交通量の多い幹線道路沿いに位置し、路線商業地として安定した需要を有することから、地価は上昇傾向で推移している。						
	②変動率 年間 +4.0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
播磨（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉 友樹

鑑定評価額	8,930,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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				加古郡播磨町新島37番4外				②地積 (㎡)		304,672 ()		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				工専 (60,200) (その他)		
	不整形 1:1.2	工場		大・中工場が建ち並び臨海の工業地域	北東18m町道、南東側道		水道ガス	山陽電鉄播磨町 3.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 450 m、南 700 m、北 100 m				②標準的使用		大規模工場地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 500.0 m、奥行 約 600.0 m、規模 300,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	地域内の画地には規模のばらつきが見られる。		街路	18m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅南西 3.1km		法令規制	工専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		人工島に工場が集積する工業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。大規模工場用地の希少性も相まって、地価は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		大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因		不整形 0.0 二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,300 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、大規模工場地域であるため、播磨工業地域を中心とし、広く周辺市町等に及ぶ。需要の中心は製造業を主体とする大規模工場事業者である。高速道路のICや都心に近い工業地では物流施設用地の需要は安定的で、特に広域配送の拠点として優位性を有する地域では開発需要も認められる。一方、金利動向等をはじめとする経済環境には先行き不透明感もみられる。取引される価格帯は、規模等により様々で需要の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		基準地と地域的特性の類似した同一需給圏内の類似地域等において取引事例を収集できたため取引価格水準を反映した規範性の高い比準価格を得た。一方、当該地域は自用目的の取引が中心であり、大中工場の賃貸市場は未成熟であることから収益価格を試算しなかった。よって、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	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 -3.0		
	標準地番号								交通 0.0	交通 +3.0				
(9) 指定基準地からの検討	高砂 9-2							標準化補正	環境 0.0	環境 -7.0				
	公示価格		[102.1]	100	100	[100]			画地 0.0	行政 +3.0				
	27,400 円/㎡		100	[100]	[95.7]	100			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 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/㎡)	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0			
	加古川 (県) 9-2								交通 0.0	交通 +2.0				
	前年指定基準地の価格		[104.3]	100	100	[100]			環境 0.0	環境 +16.0				
	35,000 円/㎡		100	[100]	[124.3]	100			画地 0.0	行政 +3.0				
									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 変動要因		[一般的要因] 物流施設需要等を背景に、交通利便性に優れた工業地では需要が堅調に推移。金利の上昇等により先行き不透明。							
	前年標準価格 28,100 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。人工島内の大規模な工業地であり希少性が存することから地価は堅調に推移。							
	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 +4.3 %	半年間 %											