

鑑定評価書（令和 6 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） - 1	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保

鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町鴨池 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。									
	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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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, 0 0 0 万円程度、新築建売で 4, 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、経済合理性に適合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 <input type="checkbox"/> 標準地番号	明石 - 23	②時点修正	[ 101.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 93.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	115,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	106,000 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]		物価高騰等の懸念はあるものの、低金利環境の継続など、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		110,000 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		<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	+3.6 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 川淵不動産鑑定
明石（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11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3776番36外				②地積 (㎡)	132 (18)	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 15m、南 80m、北 25m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 13.0m、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4m私道	交通施設	山陽電鉄大蔵谷駅北東1.5km	法令規制	1低専(50,100)								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線などで概ね明石市及び神戸市西部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神戸市等の居住者などである。神戸市に隣接する住宅地であり、市内の住宅地としては比較的人気があり、需要は安定的に推移している。土地は1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度が取引の中心価格帯となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、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は適用しなかった。比準価格は周辺の売買実例から適切に算定されたものであり、市場の実態を反映した実証的な価格と認められる。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からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	明石 - 9	②時点修正	[102.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [105.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	118,000	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 +4.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	公示価格	119,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 12	②時点修正	[104.1] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [177.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	118,000	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 +5.0 環境 +59.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	196,000 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	継続	前年標準価格	113,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 山手の旧住宅団地を除き、宅地需要は依然底堅く、明石市の住宅地の不動産市況は堅調に推移している。 [地域要因] 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。											
	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	-	公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	+4.4%	半年間	%													

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (明石 (県) -3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第4分科会), 業者名 (株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社), 氏名 (不動産鑑定士 入田裕和)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (137,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (105,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月24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: 明石市荷山町1855番26, Area: 199㎡, Regulations: 1低専(50,100)), (2) 近隣地域 (Boundaries, Standard Use: 戸建住宅地, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use: 戸建住宅地, Individual Factors: 0.0), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 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), (7) 規格外の価格 (Price table with adjustments), (8) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

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） - 4	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	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	明石市太寺1丁目2620番4「太寺1-3-15」				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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、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 12.5m、奥行 約 16.0m、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 6m市道	交通施設	山陽電鉄丸前駅北東 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		164,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市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3,000万円程度、新築の戸建住宅は5,000万円程度と料される。													
(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	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 +2.0		
	明石 - 6		[ 102.0 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 123.7 ]	[ 100 ] 100	163,000		交通 0.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通 0.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 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。									
	■継続 □新規				[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。									
	前年標準価格 157,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討														
□代表標準地 □標準地														
標準地番号														
公示価格														
②変動率		年間 +4.5%	半年間 %											

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） - 6	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	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市貴崎3丁目437番93外「貴崎3-16-25」				②地積 (㎡)	207 (30)	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) (60,160)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)  (その他) (60,160)							
(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・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は現状のまま推移するも、需要は底堅く地価水準は概ね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	103,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	51,800 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1,500万円～2,000万円（約150㎡）程度、新築の戸建住宅は3,000万円台程度である。													
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +103.0 行政 -3.0 その他 0.0			
	公示価格	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [196.2]	[100] 100	103,000								
(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 <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] 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 99,000 円/㎡				[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。									
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 +4.0%	半年間 %											

鑑定評価書 (令和 6 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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 85,000 円/㎡, 倍, 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 明石市魚住町錦が丘 2 丁目 1 4 番 3 8. (2) 範囲: 東 120 m, 西 50 m, 南 80 m, 北 80 m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 108,000 円/㎡. (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. (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. (8) 規準とした価格: 代表標準地 明石 - 23, 公示価格 106,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 104,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.8%, 半年間 +1.9%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸市東灘区森北町5-8-18
明石（県） - 8	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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市藤が丘1丁目254番79 「藤が丘1-30-20」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 13.0m、規模 120㎡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市道	交通	山陽電鉄藤江駅北西500m	法令	1低専(60,100)				
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、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。地価は上昇基調で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		93,000 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、JR山陽本線の沿線で、概ね明石市の住宅地域の圏域である。需要者は明石市の居住者を中心とし、同一需給圏外からの転入者も見られる。住宅地として熟成しており、建て替え等による新築分譲のほか中古流通による供給も見られ、需給は安定的に推移している。市場の中心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が、標準的画地規模（120㎡）の土地で1,000～1,200万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が一部に見られるが、事業収支の観点から収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地から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、地価公示標準地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) 規格外の公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	明石 - 15	②時点修正	[101.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [81.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	92,700	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 -2.0 環境 -23.0 行政 +5.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	明石（県） - 7	②時点修正	[103.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [115.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	93,000	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 +3.0 交通 -2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		89,000円/㎡		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、市場への影響は軽微で、須磨区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		-			[地域要因] 駅から近い住宅地にあるものの、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。								
②変動率		年間	+4.5%	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 6 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. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 120,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for 明石 (県) and 兵庫第4.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6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 site characteristics, neighborhood, usage, market, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和6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, 44,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 204,000 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6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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 川淵不動産鑑定
明石（県） -13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大久保町森田字新田宮南13番2				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:1	住宅 W2	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												
(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、今後とも現況を維持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予想される。																
(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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	62,400 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	同一需給圏の範囲は J R 山陽本線の沿線などで明石市及び神戸市西部など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などの一次取得者である。一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺には店舗等も立地して生活利便性が良好なことから需要は安定的に推移している。取引の中心価格帯は土地で 2、200 万円程度、土地が細分化された新築戸建住宅は 3、500 万円～4、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	周辺には収益物件も見られるが、遊休地の利用なども多く、元本（土地価格）と果実（純収益）との相関性がやや希薄であり、収益価格は低位に求められたものと思料する。比準価格は売買実例をもとに適切に算定されており、市場の実情を反映した実証的なものと認められる。よって本件では比準価格を標準とし、収益価格の示すところに留意しつつ、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て上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	明石 -16	②時点修正	[ 103.1 ] 100 [ 100 ]	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 125.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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
	公示価格	124,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） -17	②時点修正	[ 103.0 ] 100 [ 100 ]	③標準化補正	100 [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 85.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	101,000	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 -4.0 環境 -12.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	83,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続	□新規	前年標準価格		95,000 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 山手の旧住宅団地を除き、宅地需要は依然底堅く、明石市の住宅地の不動産市況は堅調に推移している。 [地域要因] 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。									
	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		-											
	②変動率		年間	+6.3%	半年間	%												

鑑定評価書（令和6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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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6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) 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の検討.

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出  
明石（県） - 16 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） - 16	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝

鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町金ヶ崎字片山 1 4 0 6 番				②地積 (㎡)	466	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) 居住誘導区域内								
	1:3.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既成住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 2km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 12.5 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	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	J R 大久保駅北西方 2km	法令規制	1 中専 (60, 200)						
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、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。地価は底堅い需要にも支えられており、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	78,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	43,000 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、主に J R 山陽本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。需要者の中心は明石市内の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で、最寄駅からはやや離れているが、居住環境の良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。周辺地域で取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見い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	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。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。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって、比準価格を中心に、収益価格を参考に、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とおり決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	明石 - 21	公示価格	[ 101.0 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 102.7 ]	[ 100 ] / 100	78,300		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	
(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	
	明石（県） - 7	[ 103.8 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 136.3 ]	[ 100 ] / 100	78,400		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		
(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にある。景気の回復及び子育て支援等の政策も相まって、宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向となった。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 75,000 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] 地域要因には特段の変動は見られず、駅接近性にやや劣るが住環境は概ね良好な地域であるため、地価は上昇傾向で推移している。									
	②変動率		年間 +4.7 %	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	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

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	J R 大久保 2.6km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 大久保駅北東 2.6km	法令規制	1低専 (50,100)									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅団地で、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	86,000 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J R 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的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り、駅から徒歩圏外ではあるが、需要は強含みに転じている。市場の中心価格帯は、150㎡程度の土地で1,300~1,400万円程度、新築建売住宅は3,300万円~3,800万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	明石 - 21	②時点修正		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	[101.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	85,600	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	82,000 円/㎡	[101.0 / 100]	100	[103.0]	100	[94.9]	[101.0 / 100]										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 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		前年標準価格		83,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口は増加傾向にある。市の子育て支援政策で、人気が続いている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		標準地番号		明石 - 17		公示価格		84,500 円/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏外の熟成した住宅団地であり利便性に劣るが、住環境は良好であり、需要は底堅い。					
	②変動率		年間	+3.0%	半年間	+1.8%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和6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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 68,000 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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual Standard Price Review).

鑑定評価書（令和6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 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6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 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 (Most Effective 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 Prices), (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6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. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,100,000 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, [令和6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 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
明石（県） - 21	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	9,110,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月8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342番5外				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:2.5	住宅 W2	中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	西6.8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東二見 650m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 40m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 15.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.8m市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅北東 650m	法令規制	1住居 (60,200)										
	⑤地域要因の将来予測	中小規模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	92,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市西部の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏域内の一次取得者が中心である。駅徒歩圏内において利便性が比較的高く、総額的にも値頃感があることなどから、地元業者によるミニ開発も積極的であり、地価は上昇傾向に推移している。なお、取引に係る中心価格帯については、規模にもよるが、土地は900万円～1200万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では、自己利用目的での取引が殆どであり、規範性を有する賃貸事例の収集に限界があることに加えて、賃貸経営上合理的な建物想定が困難であること等から、収益還元法の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を以て、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 - 12	②時点修正	[102.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	91,700	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 +1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 7	②時点修正	[103.8] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [116.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	91,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +24.0 行政 -5.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	88,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		<p>【一般的要因】 明石市の人口は増加。地価は上昇傾向にあり景気は緩やかな回復を続けているが、物価高、為替、金利等の不安定感により未だ不透明。</p> <p>【地域要因】 中小規模の戸建住宅を中心とした比較的利便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。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡													
	②変動率	年間	+4.5%	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 川淵不動産鑑定
明石（県） - 22	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	9,490,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町西岡字大溝ノ上651番2				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	南西5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 魚住 250m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5m市道	交通施設	J R 魚住駅西 250m	法令規制	1 中専 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅に近い戸建住宅を中心とする住宅地域であり、今後とも現況を維持し、推移するものと予測する。地価は上昇基調で推移するものと予測される。															
(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	89,500 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 J R 山陽本線沿線などで概ね明石市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その周辺市町の居住者である。駅に近く、明石市内の住宅地としては中低位の価格水準にあり、需要は安定的に推移している。土地は 1,000 万円程度、新築戸建住宅は 3,000 万円～3,500 万円程度の物件が取引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、対象地は画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は周辺の価格牽連性を有する売買実例をもとに算定されており、実際の市場を反映した実証的なものと考えられる。地域は自用目的での取引が支配的であることから、本件では比準価格を標準とし、指定基準地及び他の標準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	明石 - 19	②時点修正	[ 101.9 ] / 100	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 90.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -12.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 7	②時点修正	[ 103.8 ] / 100	③標準化補正	100 [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 121.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	89,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -5.0 環境 +33.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格	85,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 山手の旧住宅団地を除き、宅地需要は依然底堅く、明石市の住宅地の不動産市況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	-		[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。							
	②変動率		年間	+5.3 %	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6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. Row 1: 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, 64,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 211,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 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 (Neighborhood characteristics), (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 the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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, verification, and reasons for appraisal amount determination), (8) 公示価格 (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's standard price, etc. of target standard land).

鑑定評価書（令和6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, 神戸市東灘区森北町5-8-18. 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.

鑑定評価額: 29,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 113,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 89,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 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) 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6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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 108,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 230,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡, 倍, 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, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和6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 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 明石（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 159,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

鑑定評価額	54,300,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月8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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 0m、北 20m			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 20.0m、奥行 約 10.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m国道	交通施設	JR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	国道2号線の商業地域であり地域要因に大きな変動は見られず今後も現状を維持すると予測する。大久保駅周辺は大型店舗等の集客施設も充実し新規出店等の実需も見込める立地であるから地価は上昇傾向であると予測する。															
(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	260,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	201,000 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、明石市及び神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は不動産業者や事業者等であり、一部広域的な需要も認められるが、同一需給圏内の需要者が大半を占める。大久保駅に近く周辺では集客施設も充実し、土地区画整理事業等による背後人口の伸び等もあって新規出店等の実需も見込める。なお、土地建物一体としての取引が多く、中心となる価格帯は把握困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗が連たんする駅近の路線商業地域である。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ず、また賃貸事例の収集に限りがあること等から相対的信頼性はやや劣る結果となった。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例より求められ市場の実態を反映している。本件ではより相対的信頼性が勝る比準価格を中心に、収益価格を比較考量に留め、前年からの各変動要因を十分検討のうえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	明石 5-13	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	250,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	242,000 円/㎡	[ 103.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] [ ]	[ ] 100											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	234,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 明石市の人口は増加。地価は上昇傾向にあり景気は緩やかな回復を続けているが、物価高、為替、金利等の不安定感により未だ不透明。 [地域要因] 国道2号沿いに位置し、背後地にも恵まれており、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。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	明石 5-13	公示価格		242,000 円/㎡	② 変動率	年間 +6.8%	半年間 +3.3%								

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

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	110,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	68,000 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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	明石 5-5				103,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +3.0
	公示価格	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 95.9 ]	[ 100 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	環境 -5.0
		98,000 円/㎡					その他 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	明石（県） 5-4					103,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0
	前年指定基準地の価格	[ 106.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 154.3 ]	[ 100 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	環境 +59.0
	150,000 円/㎡						その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因			[一般的要因] 人口は増加傾向にある。市の子育て支援政策で、人気が続いている。				
	前年標準価格 98,000 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 <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 +5.1%	半年間 %							

鑑定評価書（令和6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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 明石（県） 5-7, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 232,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (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の検討. Includes various data points like prices, ratios, and area measurements.

鑑定評価書（令和6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 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 明石（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 139,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.