

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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		18,900,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		118,000 円/m <sup>2</sup>					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍		
(2) 実地調査日		令和7年6月4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											
(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(m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ長方形			
	④地域的特性		特記	特にない。	街路	基準方位北 6m市道	交通	J R魚住駅北東方 340m	法令	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成住宅地域であり、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原因		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	118,000 円/m <sup>2</sup>							
		収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
		原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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。需要者の中心は圈内居住者であり、圈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4,000万円程度の物件が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域を含む一帯は、低層の一般住宅を中心として、一部、共同住宅も見られる住宅地域であるが、経済合理性に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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	
	公示価格 110,000 円/m <sup>2</sup>		[ 101.8 ] 100	[ 100 ] [ 93.9 ]	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	118,000		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 -4.0 環境 +3.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(9) 指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100					
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 114,000円/m <sup>2</sup>				(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 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。					
	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/m <sup>2</sup>					[地域要因] 旧来よりの既成住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。					
	②変動率	年間 +3.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的原因に変動はない。							

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7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	14,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		123,000 円 / m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円／m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
明石（県）-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所												
明石（県）	-3	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太												
鑑定評価額	28,500,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	143,000 円/m <sup>2</sup>												
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価 価格種別	【令和7年1月】 路線価又は倍率	110,000 円/m <sup>2</sup>				倍 倍率種別							
(2) 実地調査日	令和7年6月25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	明石市荷山町1855番26					②地積(m <sup>2</sup> )	199	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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)居住誘導区域内			1低専(50,100) 規制							
	1:1.2	住宅 R.C.2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	J.R.明石 1.9km											
(2)	①範囲	東 70m、西 20m、南 15m、北 20m	②標準的使用	戸建住宅地													
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通	J.R.明石駅北東方 1.9km	法令	1低専(50,100)	規制							
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、当面は現状ま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				0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/m <sup>2</sup>														
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
(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する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。最寄り駅徒歩圏外にあり、利便性はやや劣るが、住環境は概ね良好であり、需要は強含みである。土地は総額2,500万円~3,000万円、新築戸建住宅は4,500万円~5,000万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	戸建住宅地域を中心とした地域であり、共同住宅の建築を想定することが困難であり経済的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格の試算を断念した。比準価格は市場の実態を反映した実証性のある価格であり信頼性は高い。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、指定基準地等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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 +1.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0							
	公示価格 124,000 円/m <sup>2</sup>	[ 102.1 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 88.0 ]	[ 100 ] 100	142,000											
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 +4.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 204,000 円/m <sup>2</sup>	[ 102.0 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 144.6 ]	[ 100 ] 100	142,000											
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 137,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の 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。取引件数はほぼ横ばいで推移している。														
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[ 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。														
	② 変動率 年間 +4.4% 半年間 %		[ 個別的原因 ] 個別的原因に変動はない。														

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	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		33,600,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		169,000 円/m <sup>2</sup>										
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価 価 倍 倍率種別	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率		135,000 円/m <sup>2</sup>								
(2) 実地調査日	令和7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	明石市太寺1丁目2620番4 「太寺1-3-15」					②地積(m <sup>2</sup> )	199 ( )	⑨法令上の規制等								
(2) 近隣地域	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)	1 低専 (60, 100) (その他)	1 低専 (60, 100) (その他)								
	台形 1:1.2	住宅 W2	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											
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 40m	②標準的使用	戸建住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16.0m、規模 200m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性	特記	特にない	街 路	基準方位 6m市道	交通 施設	山陽電鉄人丸前駅北東 700m								
	事項								法令 規制								
	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。															
(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3,000万円乃至35,000万円程度、新築の戸建住宅は5,000万円程度と思料される。																
(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立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、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格としをた	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 206,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.0 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 121.7 ]	[ 100 ] 100	169,000		+1.0 0.0 0.0	+2.0 -3.0 +23.0 0.0 0.0								
	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
(10) 対象標準地等の前年の検討	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 164,000 円/m <sup>2</sup>	(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。												
(10) 対象標準地等の前年の検討	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/m <sup>2</sup>		[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。												
	(2)変動率 年間 +3.0% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
明石（県）-6 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）-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		18,900,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		107,000 円/m <sup>2</sup>					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月2日		(6) 路線価 価	[令和7年1月]路線価又は倍率	84,000 円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日		令和7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	明石市貴崎3丁目437番93外 「貴崎3-16-25」					②地積(m <sup>2</sup> )	207 (30)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)(60,160)				
	1.2:1	住宅W2	県営住宅団地に近接する一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北西4m私道	水道ガス下水	山陽電鉄林崎松江海岸400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 90m、北 40m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 12.0m、	規模	180m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 4m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)		
	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。								規制	
(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	107,000 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	54,500 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(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150m <sup>2</sup> )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) 公示価格としめた	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/m <sup>2</sup> )	(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 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 206,000 円/m <sup>2</sup>	[101.0] 100	[100] [101.0]	[100] [193.3]	[100] 100	107,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +100.0 0.0 0.0	-6.0 -3.0 0.0 0.0 0.0 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/m <sup>2</sup> )	(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 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/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 103,000 円/m <sup>2</sup>		(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。					
	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]	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。					
	標準地番号 -	公示価格 円/m <sup>2</sup>			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +3.9%	半年間 %								

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
明石（県）-7 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）-7		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		14,400,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格			112,000円/m <sup>2</sup>																
1 基本的事項																								
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率															
(2) 実地調査日		令和7年6月4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																								
(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(m <sup>2</sup> )	129 ( )															
	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															
	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															
(2) 近隣地域	①範囲		東 120m、西 50m、南 80m、北 80m		②標準的使用		戸建住宅地																	
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0m、奥行 約 11.0m、規模		130m <sup>2</sup> 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															
			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) 最有効使用的判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位																	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 112,000円/m <sup>2</sup>				+1.0																	
		収益還元法	収益価格 /円/m <sup>2</sup>																					
		原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>																					
		開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>																					
(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3,500万円~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) 公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0															
	公示価格 110,000円/m <sup>2</sup>		[ 101.8 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	112,000		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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0															
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			画地 +1.0															
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 108,000円/m <sup>2</sup>		(3) 価格変動形成要因の	[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。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。		街路 0.0	地域要因 0.0	(7) 内訳	街路 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 標準地番号 明石 -23			[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。		交通 0.0	交通 0.0		環境 0.0															
	公示価格 110,000円/m <sup>2</sup>			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。		環境 0.0	環境 0.0		行政 0.0															
	②変動率 年間 +3.7%	半年間 +1.8%		行政 0.0		行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0															

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
明石（県）-8 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社池田大谷不動産鑑定所																			
明石（県）-8		兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太																			
鑑定評価額		11,300,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			98,500 円/m <sup>2</sup>																
1 基本的事項																								
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日		(6) 路線価 価 倍 率 種 別	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率		76,000 円/m <sup>2</sup>															
(2) 実地調査日	令和7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	明石市藤が丘1丁目254番79 「藤が丘1-30-20」					②地積(m <sup>2</sup> )	115 ( )	⑨法令上の規制等															
近隣地域	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)居住誘導区域内																	
	1:1.5	住宅W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4m市道	水道ガス下水	山陽電鉄藤江500m																		
(2)	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 60m	②標準的使用	戸建住宅地																				
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 13.0m、規模	120 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性 特記 事項	山陽電鉄藤江駅北西方500m		1低専(60,100) 規制															
	④地域的特性	特記 事項	街路	基準方位北、4m市道	交通	施設																		
	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、当面は現状のままで推移するものと予測する。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				0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,500 円/m <sup>2</sup>																					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>																					
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>																					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>																					
(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。需要者の中心は明石市の居住者であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。小規模住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、最寄り駅徒歩圏にあり利便性が高く需要は強含みで、地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は、土地で1,000~1,200万円程度、新築戸建住宅で3,000万円~3,500万円程度である。																						
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅を中心とする住宅団地であり、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域でないため収益価格は試算しなかった。自用目的での取引が中心であり、市場の実態を反映している実証性の高い比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意し妥当性を有するものと判断した。																						
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -15	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 -24.0 行政 +5.0 その他 0.0														
	公示価格 77,600 円/m <sup>2</sup>	[ 102.1 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 80.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ] 100	98,300																		
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 明石（県）-7	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0														
	前年指定基準地の価格 108,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 112.4 ] 100	[ 100 ] [ 100 ] 100	98,700																		
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 93,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価格変動形成要因の 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。取引件数はほぼ横ばいで推移している。				[ 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 ] 個別的原因に変動はない。															
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[ 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。																					
	② 変動率 年間 +5.9% 半年間 %		[ 個別的要因 ] 個別的原因に変動はない。																					

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7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	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
明石（県）	-10	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	25,400,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	166,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月1日	(6)路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	125,000円／m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年6月5日	(5)価格の種類	正常価格		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



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）-12		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		45,600,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		208,000 円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕路線価又は倍率						
(2) 実地調査日		令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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4丁目52番 「太寺4-8-7」				②地積(m <sup>2</sup> )	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)					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 25m、北 75m	②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 18.0m、規模	220m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街 基準方位北、8m市道	交通 J R明石駅北東 1.3km	法令	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住宅地域として熟成している。地域要因は現状を維持すると予測する。駅徒歩圏に位置し、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。						規制				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	208,000 円/m <sup>2</sup>				+1.0					
	収益還元法	収益価格	106,000 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(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4,500万円程度、新築戸建物件は6,500万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、代表標準地の公示価格との規準を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもつて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	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地 明石 -6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0	街路	0.0
	公示価格	206,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.0 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 101.0 ]	208,000		交通	0.0	交通	0.0
(9) 指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境	0.0	環境	0.0
	前年指定基準地の価格	円/m <sup>2</sup>	[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]			画地	+1.0	行政	0.0
(10) 対年らの基準価格の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 204,000 円/m <sup>2</sup>	(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傾向にある。				街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路	0.0	街路	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	標準地番号 明石 -6		[地域要因] 住環境が優れた住宅地域として人気が高い。明石駅周辺の再開発により地価はやや上昇傾向にある。	交通	0.0	交通		0.0			
	公示価格 206,000 円/m <sup>2</sup>			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。	環境	0.0	環境		0.0			
	②変動率 年間 +2.0%	半年間 +1.0%			画地	+1.0	行政		0.0			

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
明石 (県) - 13 宅地-1

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)	-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		23,900,000円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	108,000円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	83,000 円／m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7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

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
明石（県）-14 宅地-1

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													
明石（県）	-14	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一													
鑑定評価額	18,900,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格	143,000 円/m <sup>2</sup>													
1 基本的事項																		
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価又は倍率 路線価	【令和7年1月】 路線価又は倍率	110,000 円/m <sup>2</sup>											
(2) 実地調査日	令和7年6月6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	明石市大久保町大久保町字寺ノ上289番8					②地積(m <sup>2</sup> )	132 ( )	⑨法令上の規制等									
近隣地域	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	住宅W2	中小規模住宅に共同住宅・店舗等も見られる住宅地域	西7m市道	水道ガス下水	JR大久保650m												
(2)	①範囲	東 15m、西 20m、南 30m、北 70m	②標準的使用	低層住宅地														
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 13.0m、規模	130m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北7m市道	交通	JR大久保駅南東方650m	法令	1中専(60,200) 規制									
	⑤地域要因の将来予測	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	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	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	143,000 円/m <sup>2</sup>															
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
(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住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半であるが圏外からの転入者も考えられる。当地域は一般住宅を中心に、共同住宅、店舗等も混在するやや用途の多様な住宅地域で、最寄り駅への接近条件や街路条件は良好で生活利便性が優り需要は強い。取引の中心となる価格帯は土地で1,500~2,000万円程度、新築の建売で4,000~4,500万円程度のものが多い。																
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、画地規模からも賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また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には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0								
	公示価格 154,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.7 ] 100	[ 100 ] [ 102.0 ]	[ 100 ] [ 108.0 ]	[ 100 ] 100	142,000		交通 0.0	交通 +1.0	環境 0.0								
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 明石（県）-17	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +8.0	画地 +2.0								
	前年指定基準地の価格 86,000 円/m <sup>2</sup>	[ 104.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 62.1 ]	[ 100 ] 100	144,000		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0								
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 136,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動状況 形成要因の	[ 一般的要因 ]		景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。明石市の人口は増加傾向で推移しており、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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ 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ものの、地価は上昇傾向である。													
	② 変動率 年間 +5.1% 半年間 %		[ 個別的原因 ]		個別的原因に変動はない。													

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7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 兵庫不動産鑑定所										
明石（県）-16		兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史										
鑑定評価額		38,400,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		82,500 円/m <sup>2</sup>									
1 基本的事項															
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日		(6) 路線価 倍	[令和7年1月]路線価又は倍率	64,000 円/m <sup>2</sup>							
(2) 実地調査日	令和7年6月24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	明石市魚住町金ヶ崎字片山1406番				②地積(m <sup>2</sup> )	466 ( )	⑨法令上の規制等							
近隣地域	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)								
	1:3.5	住宅W2	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	JR大久保2km	(その他)								
(2)	①範囲	東 60m、西 60m、南 60m、北 30m	②標準的使用	低層住宅地											
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 37.5m、規模	470 m <sup>2</sup> 程度、形状			ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通 J.R大久保駅北西方2km	法令	1中専(60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心とする住宅地域であり、周辺環境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も安定的に推移するものと予測される。													
(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									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 円/m <sup>2</sup>			0.0									
	収益還元法	収益価格	47,000 円/m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線沿線で概ね明石市、用途的な類似地域は住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内居住者である。古くからの住宅地域で周辺環境に大きな変化は見られないが、明石市西部においても主要駅周辺を中心に需要は増加しており、駅から離れる地域においても画地の細分化による新規分譲等が見られ、それに対する需要も堅調に推移している。旧来からの地域で画地規模は様々であり中心となる価格帯は見出しづらい。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は周辺の賃貸物件において、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、また、試算過程に多くの想定要素を含むことから、説得性を欠く。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映し説得性を有する。よって比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、標準地及び指定基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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -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/m <sup>2</sup> )	(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							
	公示価格 103,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.1 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 125.7 ]	[ 100 ] 100	82,000		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) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 明石（県）-7	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/m <sup>2</sup> )	(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							
	前年指定基準地の価格 108,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 134.2 ]	[ 100 ] 100	82,600		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) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 78,500 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		物価や金利の上昇への懸念は見られるが、市内住宅地に対する需要は、利便性の高い地域を中心として、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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]	中規模住宅が多い旧来からの住宅地域であり、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 +5.1% 半年間 %														

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

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）	－17	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		23,800,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	90,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	明石市大久保町高丘3丁目5番9					②地積 (m <sup>3</sup> )	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											
	1:1.5	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 60m、西 40m、南 60m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 20.0 m、	規模	260 m程度、		形状	ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位 6m市道	北	交通 施設	J R 大久保駅北東方 2.6km										
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅団地で、当面は現状維持で推移するものと予測する。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 個別的原因	方位												
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 90,000 円/m <sup>2</sup>		(4) 対象基準地の 個別的原因	方位			+1.0											
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>			方位			+1.0											
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>			方位			+1.0											
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>			方位			+1.0											
(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。最寄駅から距離を置く市内中央北に位置する住宅団地で、良好な住環境から、需要は底堅い。土地は標準地と同程度の規模で2, 500万円前後、新築建売は規模を小さくして、3, 500万円～4, 000万円程度の物件が需要の中心となっている。									+1.0									
(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、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。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									+1.0									
(8) 公示価格 標準地とした 場合	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m <sup>2</sup> )	(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 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
	公示価格 87,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.4 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	90,000													
(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/m <sup>2</sup> )	(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100														
(10) 対象基 準地の 年 の検 討 の前 らの検 討 の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 86,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価 格 変 動 状 況 成 要 因 の	[一般的要因]		米国の通商政策等による不透明感、原材料価格高騰の影響はあるものの、市内の住宅地の需要は、子育て政策等により概ね堅調である。					地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他									
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 - 17		[地域要因]		周辺では区画整理事業等による供給が認められるが、地域要因に大きな変動はない。					地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他									
	公示価格 87,000 円/m <sup>2</sup>		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他									
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 +3.4 %																		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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		11,200,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		94,000 円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日		(6) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	71,000 円/m <sup>2</sup>				
(2) 実地調査日	令和7年6月1日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町清水字長池599番5				②地積(m <sup>2</sup> )	119 ( )	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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)					
	1:2	住宅W2	中小規模一般住宅を中心としたマンション、農地が混在する住宅地域	北西5m市道	水道下水	JR魚住1.4km						
(2)	①範囲	東30m、西50m、南60m、北60m	②標準的使用	戸建住宅地								
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約8.0m、奥行 約15.0m、規模	120 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特記	街路	基準方位北5m市道	交通 J R魚住駅北東方1.4km	法令	1中専(60,200) 規制				
	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としたマンション、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。地価は概ね上昇傾向で推移すると考える。										
(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					
(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/m <sup>2</sup>	0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6)	市場の特性	同一需給圏は、明石市西部の山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性を有する明石市内の居住者である。最寄駅からの接近性はやや劣るが、文教施設、買い物回り品店舗等に近く、一次取得者層を中心には需要は強含みの状況で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は基準地と同程度の規模で1,000万円前後、新築戸建住宅は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	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、面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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -12	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 91,000 円/m <sup>2</sup>	[ 102.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 99.1 ]	[ 100 ] 100	93,900						
(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	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 +1.0 交通 +7.0 環境 +15.0 行政 -5.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 108,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 118.1 ]	[ 100 ] 100	93,900						
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 87,500 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の 一般的要因	[一般的要因]		米国の通商政策等による不透明感、原材料価格高騰の影響はあるものの、市内の住宅地の需要は、子育て政策等により概ね堅調である。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		最寄駅から概ね徒歩圏にあり、地価は概ね強含みで推移している。周辺地域では、小規模住宅地開発が散見される。							
			[個別的要因]		個別的原因に変動はない。							
	② 変動率 年間 +7.4 % 半年間 %											

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													
明石（県）-19		兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史													
鑑定評価額		17,400,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		90,000 円/m <sup>2</sup>												
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率									
(2) 実地調査日		令和7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																		
(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(m <sup>2</sup> )	193 ( )									
	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									
	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									
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 40m、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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形																	
	④地域的特性 特記 特にない		街路	基準方位北 4m市道		交通	山陽電鉄江井ヶ島駅北 西方 600m		法令規制									
	事項					施設												
⑤地域要因の将来予測		中小規模戸建住宅を中心とする住宅地域であり、周辺環境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も安定的に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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 90,000 円/m <sup>2</sup>																		
収益還元法 収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
原価法 積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
開発法 開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
(6) 市場の特性		同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線沿線で概ね明石市、用途的な類似地域は住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内居住者である。既成住宅地域で周辺環境に大きな変化は見られないが、明石市西部においても主要駅周辺を中心に需要は増加しており、駅徒歩圏においては特に旺盛な需要が見られる。土地のみで1500万円～2000万円程度、新築建売住宅は4000万円程度が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 戸建住宅地域内にあり、周辺は自用建物が大半で賃貸に供されることとは稀であり、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響する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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -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 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0									
	公示価格 78,000 円/m <sup>2</sup>		[ 102.0 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 90.9 ]	[ 103.0 ] / 100	89,300		交通 0.0									
(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	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0									
	前年指定基準地の価格 86,000 円/m <sup>2</sup>		[ 104.7 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 102.7 ]	[ 103.0 ] / 100	89,400		画地 +1.0									
(10) 対象標準地価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,000 円/m <sup>2</sup>				③ 価格変動形成要因の状況	[ 一般的要因 ] 物価や金利の上昇への懸念は見られるが、市内住宅地に対する需要は、利便性の高い地域を中心として、概ね堅調に推移している。		街路 0.0	地域要因 街路 +3.0									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -					[ 地域要因 ] 駅徒歩圏の住宅地域であり、周辺の住環境や利便性について特筆すべき変動はない。		交通 0.0	交通 -9.0									
	公示価格 円/m <sup>2</sup>					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。		環境 0.0	環境 +13.0									
	② 変動率	年間 +5.9 %	半年間 %			画地 +1.0	行政 -3.0											

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	桑名事務所											
明石（県）-20		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	8,400,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		84,000円/m <sup>2</sup>											
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月4日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率 倍 倍率種別								
(2) 実地調査日	令和7年7月1日		(5) 価格の種類		正常価格											
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価															
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																
(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393番2外 「北王子町1-20」				②地積(m <sup>2</sup> )	100 ( )	⑨法令上の規制等								
(2) 近隣地域	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)								
	1:2.5	住宅W2	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									
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東50m、西10m、南15m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地												
(4) 対象基準地の個別的要因	③標準的画地の形状等	間口 約6.0m、奥行 約16.0m、規模	96m <sup>2</sup> 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 3m私道	交通	山陽電鉄西新町駅北 1.1km	法令 規制								
(5) 鑑定評価の手法の適用	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。														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市西部及び明石市東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は戸内居住者である。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。土地1,000万円程度、新築建売で3,000万円程度の物件が需要の中心となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む一帯は、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、付近標準地及び指定基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) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -35	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/m <sup>2</sup> )	(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								
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 97,700円/m <sup>2</sup>	[102.0] 100	[100] [100]	[100] [122.5]	[103.0] 100	83,800		街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0								
	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/m <sup>2</sup> )	(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								
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	前年指定基準地の価格 204,000円/m <sup>2</sup>	[102.0] 100	[100] [101.0]	[100] [252.0]	[103.0] 100	84,200		街路 +9.0 交通 +1.0 環境 +136.0 行政 -3.0 その他 0.0								
	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,000円/m <sup>2</sup>	(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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 - ②変動率 年間 +3.7% 半年間 %		[地域要因] 旧来よりの住宅地域であり、顕著な変化は認められない。													
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	どうせ鑑定所											
明石（県）-21		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		9,750,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		98,500 円/m <sup>2</sup>										
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日		(6) 路線価 価 倍 率種別	[令和7年1月]路線価又は倍率									
(2) 実地調査日	令和7年6月1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	明石市二見町東二見字原寺342番5外				②地積(m <sup>2</sup> )	99 ( )	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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)								
	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)	①範囲	東 20m、西 0m、南 40m、北 20m	②標準的使用	低層住宅地												
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 15.0m、規模	100m <sup>2</sup> 程度、形状			ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	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方650m	法令規制								
	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) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	98,500 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
(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。需要者は圏域内的一次取得者が中心である。駅徒歩圏内にあって利便性が良好で、市内東部の住宅地に比して割安感もあることなどから、需要は堅調で、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 -12	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0							
	公示価格 91,000 円/m <sup>2</sup>	[ 102.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 94.9 ]	[ 100 ] 100	98,100		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 -6.0 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	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 +20.0 行政 -5.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 108,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 112.9 ]	[ 100 ] 100	98,200										
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		米国の通商政策等による不透明感、原材料価格高騰の影響はあるものの、市内の住宅地の需要は、子育て政策等により概ね堅調である。											
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[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。											
	② 変動率 年間 +7.1% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。											

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
明石 (県) - 22 宅地-1

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)	-22	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	10,100,000円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	95,000円/m <sup>2</sup>	

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	95,000 円/m <sup>2</sup>
1 基本的事項			
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 9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

(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 (m <sup>2</sup> )	106	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)									
	1:2		住宅 W 2		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										
(2) 近隣地 域	①範囲		東 20m、西 20m、南 20m、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 7.0 m、奥行 約 14.0 m、			規模 100 m <sup>2</sup> 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 魚住駅西方 250m	法令 規制									
	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、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 推移するものと思料する。															
(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 95,000 円/m <sup>2</sup>															
		収益還元法		収益価格 / 円/m <sup>2</sup>															
		原価法		積算価格 / 円/m <sup>2</sup>															
		開発法		開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>															
(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。最寄駅に近く、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。市場の中心価格帯は土地は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、一般住宅を中心とし、共同住宅が介在する住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが、画地規模等の制約から、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、公示価格を標準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 規 規 価 格 を し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0							
	明石 - 19						95,200		交通 0.0	交通 -12.0	環境 0.0	環境 -3.0							
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	公示価格 83,800 円/m <sup>2</sup>		[ 101.8 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 87.9 ]	[ 101.0 ] 100		(7) 内 訳	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0							
	明石 (県) - 7								画地 +3.0										
	前年指定基準地の価格 108,000 円/m <sup>2</sup>		[ 103.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 117.6 ]	[ 101.0 ] 100	95,200		行政 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	その他 0.0							
	前年標準価格 89,500円/m <sup>2</sup>								その他 0.0										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規		(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[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基準地が共通地點(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			[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。													
	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/m <sup>2</sup>																		
(2) 変動率 年間		+6.1 %	半年間		%														

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日 提出  
明石（県）5-1 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）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		68,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		223,000 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 倍率	【令和7年1月】 路線価又は倍率	170,000 円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日		令和7年6月4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	明石市天文町1丁目1番11 「天文町1-5-13」				②地積 (m <sup>2</sup> )	305 ( )			
	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 R C 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				
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、奥行き 約 30.0 m、	規模	300 m <sup>2</sup> 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		
	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) 最有効使用的判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の 個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	229,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	195,000 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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思料され、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) 公示価格とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 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/m <sup>2</sup> )	(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		
	公示価格 279,000 円/m <sup>2</sup>	[ 102.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 127.9 ]	[ 100 ] 100	224,000		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		
(9) 指定基準地の 検討	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 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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		
	前年指定基準地の価格 250,000 円/m <sup>2</sup>	[ 106.4 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 119.8 ]	[ 100 ] 100	222,000		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		
(10) 対象標準地の 検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 211,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動 形成要因の 状況	[ 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。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[ 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。						
			[ 個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +5.7% 半年間 %									

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
明石（県）5-2 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）5-2		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		31,200,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		120,000 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	【令和7年1月】路線価又は倍率	92,000 円/m <sup>2</sup>				
(2) 実地調査日	令和7年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市二見町東二見字狭間405番5外				②地積(m <sup>2</sup> ) 260 ( )	⑨法令上の規制等			
近隣地域	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 S2	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街	西5m市道	水道下水	山陽電鉄東二見駅北東80m				
(2)	①範囲	東 20m、西 25m、南 40m、北 30m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模	260 m <sup>2</sup> 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	5m市道	山陽電鉄東二見駅北東方80m	近商(90,300)準防規制			
	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、最寄駅に近いことから、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	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	78,800 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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。駅には近接するが繁華性がやや衰退傾向にある商店街にあるが、アーケードがなく、住宅に転用も可能なため、汎用性を有し、需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は取引が少なく、業種等による個別性が強いため把握し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前の商店街に存在するが、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、収益価格を比較考慮して、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 5-9	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳			
	公示価格 143,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.8 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 121.8 ]	[ 100 ] 100	120,000				
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳			
	前年指定基準地の価格 159,000 円/m <sup>2</sup>	[ 106.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 140.9 ]	[ 100 ] 100	120,000				
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 113,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		米国の通商政策等による不透明感、原材料価格高騰の影響はあるものの、市内の商業地に対する需要は概ね安定している。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		郊外型商業施設の台頭で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、地価は概ね堅調に推移している。					
	② 変動率 年間 +6.2% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
明石（県）5-3 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）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		115,000,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		245,000 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	190,000 円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日		令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	明石市松の内2丁目6番8				②地積(m <sup>2</sup> )	469 ( )			
	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			
	1:1	店舗兼事務所 R C 7	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	(その他)(90,480)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 45m、北 70m	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 20.0m、奥行 約 23.0m、規模	460 m <sup>2</sup> 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街	8m市道	J R 西明石駅北300m	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、今後繁華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原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	248,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	180,000 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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属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) 標準価格としました	① ■代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.0
	公示価格 258,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 108.0 ]	[ 100 ] 100	247,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ 100 ]				交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対年らの基準価格の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 明石は人口の増加が継続している。							
	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		[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。							
			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。							
	②変動率 年間 +6.5 % 半年間 %									

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出  
明石（県）5-4 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）5-4		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		64,900,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	169,000 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項									
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍				
(2) 実地調査日		令和7年6月19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									
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市明南町1丁目3番7 「明南町1-3-10」			②地積(m <sup>2</sup> ) (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	銀行 R C 2	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 90m、西 50m、南 60m、北 20m			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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	16m県道	交通 施設	J R 西明石駅北東方 900m	法令 規制	
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等沿道サービス業種の多い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原因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	145,000 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね J R 山陽本線及び山陽電鉄本線等沿線で、明石市及び神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は地元の不動産業者、事業者等である。明石市中心部からはやや外れているが、比較的交通量の多い県道沿いの商業地域であり、景気の緩やかな回復基調もあって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	店舗、事務所等沿道サービス業種が多く、比較的交通量も多い県道沿いの商業地域であるが、明石市中心部からはやや外れており投資目的の収益物件は少ない。取引は自用又は自用兼用目的が多く、市場参加者は現実の取引価格を指標に意思決定を行う傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け、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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号 明石 5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0
	公示価格 164,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.0 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100	169,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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
(10) 対象標準価格の等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		雇用及び所得環境の改善もあって、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。				
	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 5-8 公示価格 164,000 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		比較的交通量の多い県道沿いに位置する商業地域であり、地域要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +6.3% 半年間 +3.0%		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。				

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
明石 (県) 5-5 宅地-1

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
明石（県） 5-5	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一
鑑定評価額	57,700,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		266,000 円/m <sup>2</sup>

鑑定評価額	57,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	266,000 円/m <sup>2</sup>
1 基本的事項			
(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日
(2)実地調査日	令和 7年 6月 6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		
(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率		210,000 円/m <sup>2</sup>
	倍率種別		倍

## 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 (m <sup>3</sup> )	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																		
	台形 2:1	店舗兼事務所兼住宅 R C 4		小売店舗が連たんす る路線商業地域	南西20m国道		水道 ガス 下水	J R 大久保 220m	(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 20.0 m、		奥行 約 10.0 m、	規模 200 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ長方形																			
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	20m国道		交通 施設	J R 大久保駅北東方 220m																		
	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 個別的原因	ない																				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 270,000 円/m <sup>2</sup>																									
	収益還元法	収益価格 184,000 円/m <sup>2</sup>																									
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																									
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																									
(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の明石市を中心とした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のほかチェーン展開型の店舗の進出も見込まれる。当地域は小規模の店舗等が建ち並ぶ駅ほど近い商業地域で、昨今の大規模整備により施設集積が進み、大久保駅周辺エリアは人口、繁華性共に増しており店舗地価には強含みである。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	自用の店舗等が多い商業地域であるが、収益物件も見受けられる。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的はやや少ない。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 と し た	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他																		
	公示価格 258,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.1 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	266,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0																		
(9) 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/m <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他																		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0																		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 250,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。明石市の人 口は増加傾向で推移しており、不動産取引市場も好調である。																						
	①-2基準地が共通地點（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 5-13 公示価格 258,000 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		小売店舗が連たんする路線商業地域として、地域要因に変動はな いものの、地価は上昇傾向である。																						
	②変動率 年間 +6.4% 半年間 +3.1%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。																						

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	株式会社池田大谷不動産鑑定所										
明石（県）	5-6	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太										
鑑定評価額	65,400,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格	109,000 円/m <sup>2</sup>										
1 基本的事項															
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	85,000 円/m <sup>2</sup>	倍	倍率種別							
(2) 実地調査日	令和7年6月25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															
(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 (m <sup>2</sup> )	600	⑨法令上の規制等		(その他)								
近隣地域	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)	①範囲	東 90m、西 100m、南 50m、北 100m	②標準的使用	店舗住宅併用地											
近隣地域	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 m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	30m国道	交通	山陽電鉄山陽魚住駅北 東方 400m		法令 規制							
	事項	路		施設											
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	114,000 円/m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格	92,000 円/m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
(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、明石市から適切な取引事例を求めており、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、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) 公示価格とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 5-5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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					
	公示価格 101,000 円/m <sup>2</sup>	[ 101.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 93.9 ]	[ 100 ] 100	109,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +3.0 -7.0 0.0 0.0 0.0					
(9) 指定基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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 159,000 円/m <sup>2</sup>	[ 106.3 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 155.2 ]	[ 100 ] 100	109,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -2.0 +60.0 0.0 0.0 0.0					
(10) 対象標準価格の検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 103,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価格変動形成要因の 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。取引件数はほぼ横ばいで推移している。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[ 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。										
	② 変動率 年間 +5.8 %		[ 個別的要因 ]		個別的原因に変動はない										

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
明石 (県) 5-7 宅地-1

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
明石（県） 5-7	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一
鑑定評価額	21,600,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	246,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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 明石市相生町2丁目3番15 「相生町2-4-10」					②地積 (m <sup>2</sup> )	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 R C 6 F 1 B		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	J R 明石 600m											
(2) 近隣地 域	①範囲	東 50m、西 30m、南 40m、北 20m					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 m <sup>2</sup> 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	J R 明石駅南東方 600m	法令 規制										
	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思われる。																
(3) 最有効使用の判定	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 250,000 円/m <sup>2</sup>																
	収益還元法	収益価格 164,000 円/m <sup>2</sup>																
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																
(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	自用の店舗等が多い商業地域であるが、収益物件も見受けられる。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的は少ない。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 規 準 価 格 と し た	① ■代表標準地 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 街路 0.0 交通 +4.0 環境 +23.0 行政 -15.0 その他 0.0									
	公示価格 258,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.1 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 108.7 ]	[ 100 ] 100	245,000												
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	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 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 街路 0.0 交通 +4.0 環境 +23.0 行政 -15.0 その他 0.0									
	前年指定基準地の価格 250,000 円/m <sup>2</sup>	[ 106.4 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 108.7 ]	[ 100 ] 100	245,000												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 基 準 価 格 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因]	景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。明石市の人口は増加傾向で推移しており、不動産取引市場も好調である。														
	前年標準価格 232,000 円/m <sup>2</sup>																	
	①-2基準地が共通地點(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]	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。														
	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/m <sup>2</sup>																	
	②変動率 年間 +6.0 %	半年間 %																

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出  
明石 (県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所
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
鑑定評価額	156,000,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		64,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円／m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 24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