

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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/㎡					[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。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+3.5%	半年間	%			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	【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。明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。
	前年標準価格 118,000 円/㎡					【地域要因】	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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	+4.2 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	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。
	前年標準価格 137,000 円／㎡					[地域要因]	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で住環境は概ね良好で、需要は強含みである。地価は上昇傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.4 %	半年間	%		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番並びに	明石市太寺1丁目2620番4	②地積	199	⑨法令上の規制等
-----	------------	----------------	-----	-----	----------

(2) 具有林使用之標的	三建住宅地	(4) 封角其進地②	方位	0.0
--------------	-------	------------	----	-----

(6) 市場の特性	同一需給圏は I R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び神戸市南西部の住宅地域である。需要者は圏内居住者
-----------	------------------------------------------------------------

(7) 試算価格の調整 画地相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相模等から経済的に賃貸事業の

[illegible]

(9)	① 按号其准若果回	② 陆 占	③ 横准个	④ 持城更	⑤ 烟别的	⑥ 按角其准站		横 街路	地 街路
-----	-----------	-------	-------	-------	-------	---------	--	------	------

①-1対象基準地の検討	[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
-------------	---------------------------------------

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	1㎡当たりの価格	107,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

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	84,000 円／㎡
(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 (㎡)		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)	
	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		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 40 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 12.0 m、 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 4 m私道	交通施設	山陽電鉄林崎松江海岸 駅北西方 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 107,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 54,500 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、明石中心部に相対的に近く、かつ駅接近性に優れていること等から、需給関係は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円～2,000万円（約150㎡）程度、新築の戸建住宅は4,000万円台程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及び周辺地域に、賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し、相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 価格を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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 +100.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	標準地番号 明石 -6											
(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/㎡											
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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 103,000 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				[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 +3.9 %	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				1 m ² 当たりの価格		112, 000 円／m ²								
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 88, 000 円／m ² 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		倍率種別								
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価														
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市魚住町錦が丘 2 丁目 1 4 番 3 8				②地積 (m ²)		129	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		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. 5 m 市道		水道 ガス 下水		J R 魚住 750 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12. 0 m、奥行 約 11. 0 m、規模 130 m ² 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. 5 m 市道		交通施設 J R 魚住駅東方 750 m					
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定		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 112, 000 円／m ²												
		収益還元法		収益価格 / 円／m ²												
		原価法		積算価格 / 円／m ²												
		開発法		開発法による価格 / 円／m ²												
(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, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 万円～ 4, 0 0 0 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) 公示価格とした価格	① 代表標準地 標準地番号 明石 - 23		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／m ²)		⑦内訳 標準化補正 街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因 街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	公示価格 110, 000 円／m ²		[101. 8] 100		100 [101. 0]		100 [100]		[101. 0] 100		112, 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 ²)		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 ²		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 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。									
	前年標準価格 108, 000 円／m ²						[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。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 明石 - 23 公示価格 110, 000 円／m ²						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +3. 7 % 半年間 +1. 8 %															

(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 前年標準価格 93,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	明石市は、総人口は増加傾向にある。取引価格は緩やかな上昇から横ばいで一様でない。取引件数は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 <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]	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で周辺部においてミニ開発が盛んに行われ、新規分譲地に需要が向いている。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+5.9 %	半年間	%			

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 156,000 円／㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	明石市の人口は増加傾向。物価高騰等の懸念はあるが住宅地の実需は強含みを維持している。地価は徒歩圏内、大久保以西ともに上昇。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	J R 西明石駅周辺の再整備計画の進捗により、住環境や利便性のさらなる向上が期待される。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+6.4 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市大久保町八木字城ヶ谷4 5 5番1 0				②地積 (㎡)	141 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅 を中心とする住宅地 域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄中八木 850m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 10 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 140 m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 6.5m市道	交通 施設	山陽電鉄中八木駅北西 方 850m	法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は 上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		77,000 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。最寄り駅から比較的近く、生活利便性は概ね良好で街路条件等も優れており、割安感もあって需要は強含みで推移している。土地は標準地と同程度の規模で総額1, 0 0 0万円程度、新築戸建住宅で3, 0 0 0万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	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格 標準とした 価格を	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 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	公示価格 77,600 円／㎡		[102.4] 100	100 [100]	100 [106.1]	[103.0] 100	77,100		交通 0.0		交通 +1.0	
(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／㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
									交通 0.0		交通 -7.0	
									環境 0.0		環境 +35.0	
									画地 +1.0		行政 -5.0	
(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 72,000 円／㎡			③ 変 動 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。 明石市における住宅地需要は、全般的に強含みである。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域として熟成しており、 地域要因に変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +6.9 %		半年間 %							

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					明石市太寺4丁目52番「太寺4－8－7」					②地積 (㎡)		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 30 m、西 70 m、南 25 m、北 75 m					②標準的使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、					規模		220 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、8 m市道		交通施設		J R 明石駅北東 1.3km		法令規制		1 低専 (50, 100)							
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅等が区画整然と建ち並ぶ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。																					
(3) 最も有効使用の判定		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 208,000 円／㎡																				
		収益還元法		収益価格 106,000 円／㎡																				
		原価法		積算価格 / 円／㎡																				
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																				
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は明石市の居住者が大半を占める。太寺・上ノ丸地区は住環境が良好で、住宅地として需要が安定している。土地は4, 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って鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		明石 -6		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 206,000 円／㎡		[101.0 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 100]		[101.0 / 100]		208,000													
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]		[100 /]		[100 /]		[/ 100]															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規					③ 価格形成要因の		[一般的要因] 明石市の人口は増加傾向にある。																
	前年標準価格 204,000 円／㎡							[地域要因] 住環境が優れた住宅地域として人気が高い。明石駅周辺の再開発により地価はやや上昇傾向にある。																
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 明石 -6 公示価格 206,000 円／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.0 %																							

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 - 1 8
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	1㎡当たりの価格	108,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

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／㎡
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市大久保町森田字新田宮南 1 3 番 2				②地積 (㎡)	(221)	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)										
	1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4m私道	水道 ガス 下水	J R 西明石 1.4km		(その他) (60, 160)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 220 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m私道	交通施設	J R 西明石駅北西方 1.4km	法令規制	1 中専 (60, 160)									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は上昇基調で推移するものと思料する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		108,000 円／㎡														
	収益還元法	収益価格		65,500 円／㎡														
	原価法	積算価格		／ 円／㎡														
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で概ね明石市の住宅地域の圏域である。需要者は明石市を中心とし、同一需給圏外からの転入も見られる。一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺には買い回り店舗等が所在し、利便性が良好なことから需要は安定的に推移している。市場の中心価格帯は土地（220㎡）で2,400万円程度、土地が細分化された新築戸建住宅は3,800万円～4,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とする住宅地域で、賃貸物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。収益価格は共同住宅を想定したが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるため参考に留めた。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たため、その信頼性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参考にして鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	明石 - 16	②時点修正	[102.4] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [122.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	108,000	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 +12.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格		130,000 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	[104.7] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [83.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	108,000	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 -14.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		86,000 円／㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因の形成状況		[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、明石市の住宅地価は概ね安定的に推移している。										
	前年標準価格 101,000円／㎡					[地域要因]		地域要因に特別の変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 +6.9 %	半年間 %															

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 15 m、西 20 m、南 30 m、北 70 m				②標準の使用	低層住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 130 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形		
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 7 m市道	交通	J R 大久保駅南東方 650m	法令	1 中専 (60, 200)
	事項			路		施設		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。								

(6) 市場の特性	<p>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。</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 規 格 公 示 価 格 を 基 準 と 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/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	明石 -5							交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格 154,000 円/㎡	$\frac{101.7}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{100}$	142,000		環境	0.0		環境	+8.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10) 対象基準地の前	年 標準価格等か らの検討	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。
		前年標準価格 136,000 円／㎡					[地域要因]	中小規模住宅に共同住宅・店舗等も見られる住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。
		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 円／㎡						
		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	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 ² 当たりの価格	82,500 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

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	64,000 円／㎡
(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 1 4 0 6 番				②地積 (㎡)	(466)	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)						
	1:3.5	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	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 0.0						
(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／㎡										
	収益還元法		収益価格 47,000 円／㎡										
	原価法		積算価格 / 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線、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	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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	明石 - 10	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 103,000 円／㎡			[103.1] 100	100 [103.0]	100 [125.7]	[100] 100	82,000		交通 0.0	交通 +10.0	環境 0.0	環境 +12.0
										画地 +3.0	行政 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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡		[103.7] 100	100 [101.0]	100 [134.2]	[100] 100	82,600		交通 0.0	交通 +11.0	環境 0.0	環境 +26.0	
									画地 +1.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況		[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。					
	前年標準価格 78,500 円／㎡					[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。					
	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 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		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡

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／㎡
(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 (㎡)		264	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100)			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 2.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 大久保駅北東方 2.6km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ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 90,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び神戸市西区の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占める。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, 5 0 0 万円前後、新築建売は規模を小さくして、3, 5 0 0 万円～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	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。										
(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	地域要因	街路 0.0
	明石 - 17							交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[103.4] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	90,000		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	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。					
	前年標準価格 86,000 円/㎡				[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 明石 - 17										
	公示価格 87,000 円/㎡										
(11) 変動率	②変動率	年間 +4.7 %	半年間 +3.4 %								

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 ㎡当たりの価格		94, 000 円／㎡				
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 路線価又は倍率	71, 000 円／㎡				
(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				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市魚住町清水字長池 5 9 9 番 5				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他)				
	1:2	住宅 W 2	中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 下水	J R 魚住 1. 4km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	J R 魚住駅北東方 1. 4km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域で特に大きな変動要因がないことから今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。地価は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 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 94, 000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、明石市西部の山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的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、買い回り品店舗等に近く、一次取得者層を中心に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, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 3, 5 0 0 万円～ 4, 0 0 0 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、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が支配的であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <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個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 0
	公示価格 91, 000 円／㎡		[102. 3] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [99. 1]	[<u>100</u>] 100	93, 900		交通 0. 0		交通 +9. 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	環境 0. 0	地域要因	環境 -10. 0
	前年指定基準地の価格 108, 000 円／㎡		[103. 7] 100	<u>100</u> [101. 0]	<u>100</u> [118. 1]	[<u>100</u>] 100	93, 900		画地 0. 0		行政 0. 0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③変動状況形成要因の	[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。						
	前年標準価格 87, 500 円／㎡				[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。						
	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 +7. 4 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等						明石市大久保町西嶋字大原 2 0 1 番 2 4		②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)					
	1:1	住宅 L S 2	中規模住宅の建ち並 ぶ郊外の閑静な一般 住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄江井ヶ島 600m		(その他) (60, 160)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4 m 市道	交通 施設	山陽電鉄江井ヶ島駅北 西方 600m	法令 規制	1 中専 (60, 160)				
	⑤地域要因の 将来予測	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／㎡									
	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、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 とした 価格	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／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 -16.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	78,000 円／㎡		[102.0] 100	100 [101.0]	100 [90.9]	[103.0] 100	89,300					
(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／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 -9.0 環境 +13.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	86,000 円／㎡		[104.7] 100	100 [101.0]	100 [102.7]	[103.0] 100	89,400					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	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／㎡							
	②変動率					年間 +5.9 % 半年間 %							
[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。							
[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。							
[個別的要因]						個別的要因に変動はない。							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					明石市北王子町3 9 3 番2 外 「北王子町1－2 0」					②地積 (㎡)		100 ()		③法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 住居 (60, 200)						
	1:2.5		住宅 W 2		アパートが混在する 一般住宅地域		南3m私道		水道 ガス 下水		山陽電鉄西新町 1.1km			(その他) (60, 160)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 10 m、南 15 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 96 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 基準方位北 3 m私道		交通 施設		山陽電鉄西新町駅北 1.1km		法令 規制		1 住居 (60, 160)					
	⑤地域要因の 将来予測		小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。 なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。																	
	(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位		+3.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		84,000 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位		+3.0								
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡														
		原価法		積算価格		／ 円／㎡														
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は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。需要者の中心は圏内居住者である。狭隘な街路沿いに小規模一般住宅が建て込んでいる住宅地域であり、中古流通をはじめ、低未利用地の開発による新規供給も一部に見られるものの、地価水準の値ごろ感により、需要も相応にあり、需給は強含みに推移している。土地1, 0 0 0 万円程度、新築建売で3, 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、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 価格 標準とした 価格を	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	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	標準地番号 明石 - 35		公示価格 97,700 円／㎡		[102.0] 100		[100]		[100] [122.5]		[103.0] 100			83,800						
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +9.0 交通 +1.0 環境 +136.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	明石（県） - 12				[102.0] 100		[101.0]		[100] [252.0]		[103.0] 100			84,200						
(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 要因 の 価格 形成 要因 の		[一般的要因] 明石市の人口は増加傾向にある。												
	前年標準価格 81,000 円／㎡							[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。												
	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 +3.7 %		半年間 %																

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			1㎡当たりの価格		98,500 円／㎡					
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	75,000 円／㎡					
(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					
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市二見町東二見字原寺 3 4 2 番 5 外				②地積 (㎡)	99 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他)					
	1:2.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	西 6.8m 市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東二見 650m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.8 m 市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅北東 方 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 98,500 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 9 0 0 万円～1 2 0 0 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) 公示価格とした価格	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	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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 明石 - 12											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 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／㎡											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	前年標準価格 92,000 円／㎡				[地域要因]	中小規模の戸建住宅を中心とした比較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。						
	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 +7.1 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 89,500 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/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、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。
						【地域要因】	J R 魚住駅に近い既存の住宅地域としての地位を維持しており、地域要因に特別の変動はない。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+6.1%	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㎡当たりの価格		223,000 円／㎡										
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		170,000 円／㎡						
(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（㎡）		305（ ）		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況						
	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						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 40m、南 0m、北 30m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 7 m国道		交通施設 J R 明石駅南東方 750m		法令規制 近商(90,300)準防						
	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) 最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		229,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格		195,000 円／㎡											
		原価法		積算価格		／ 円／㎡											
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね明石市及び隣接する神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は不動産業者、事業者等であり、圏外からの需要も認められる。交通量の多い国道沿いに位置し、道路アクセス等も良好で比較的商的環境に優れており、需要は強含みである。なお、中心となる価格帯については、画地規模等の個別性が強く判定出来なかった。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		国道沿いに事務所、営業所等が建ち並ぶ商業地域であり、市場参加者は収益性を考慮して取引を行うのが一般的であるが、収益価格については手順に若干の想定要素を含む点は否めない。一方、比準価格については、取引に当たって収益性も十分考慮されていると思料され、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	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	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +1.0	
	標準地番号 明石 5－10										224,000			交通 0.0 交通 +1.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +1.0	
	明石（県） 5－5										222,000			交通 0.0 交通 +5.0			
(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		②変動状況		③価格形成要因の		[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。明石市における商業地需要は、全般的に強含みである。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規						[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。										
	前年標準価格 211,000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																
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地															
		標準地番号 -															
		公示価格 円／㎡															
		②変動率		年間 +5.7 % 半年間 %													

(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 価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。
	前年標準価格 113,000 円／㎡					[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。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+6.2 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		明石市松の内2丁目6番8				②地積 (㎡)		469 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			商業 (80, 500) 準防 (その他) (90, 480)				
	1:1	店舗兼事務所 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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 45 m、北 70 m				②標準的使用		中高層店舗事務所用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8 m市道		交通施設	J R 西明石駅北 300m		法令規制	商業 (90, 480) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。J R 西明石駅の再整備計画が具体化し、今後繁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	248,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	180,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	／ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市及び隣接市町の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者がほとんどであるが、新幹線停車駅から徒歩圏にあり、近年は地元企業等によるチェーン店も立地しつつある。景気の持ち直しを背景に需給は安定しつつあり、地価は上昇傾向にあると思われる。取引される画地規模や価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的の店舗等と賃貸物件が混在する商業地域である。収益価格は商業地においては指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、代表標準地との規準を踏まえた上、市場性を反映して実証的な比準価格を中心に、収益価格に関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	明石 5-13								交通 0.0	交通 +1.0			
(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 +4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡								交通 0.0	交通 +1.0			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因	[一般的要因] 明石は人口の増加が継続している。							
	前年標準価格 230,000 円/㎡					[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。							
	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 +6.5 %	半年間 %										

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	145,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(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基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、代表標準地との種量の検討にも留意した。
-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号 -	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(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 前年標準価格 159,000 円/㎡				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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 明石 5 - 8 公示価格 164,000 円/㎡					[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。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 +3.0 %						

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		1㎡当たりの価格	266,000 円/㎡	

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	210,000 円／㎡
(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					明石市大久保町駅前2丁目1番4		②地積 (㎡)	217	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300)準防 (その他) (90,300)					
	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗、事務所、住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m国道	交通施設	J R 大久保駅北東方 220m	法令規制	近商(90,300)準防				
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗が連たんする路線商業地域として成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移するものと思われる。											
(3)最有効使用の判定	中層店舗、事務所、住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		270,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格		184,000 円／㎡									
	原価法	積算価格		／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線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に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、繁华性共に増しており店舗地需要は強含みである。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	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／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	258,000 円／㎡		$\frac{103.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	266,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				前年標準価格 250,000 円／㎡		③変動要因の価格形成要因						
	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						④一般的要因						
	代表標準地 標準地						⑤地域要因						
	標準地番号 明石 5-13 公示価格 258,000 円／㎡						⑥個別的要因						
②変動率				年間 +6.4%	半年間 +3.1%								
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。													
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。													
個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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		1㎡当たりの価格	109,000 円／㎡

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／㎡
(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		明石市魚住町住吉 1 丁目 5 番 4 「魚住町住吉 1－5－1 4」				②地積 (㎡)		600 ()		⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60, 200)					
	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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用		店舗住宅併用地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性		特記事項	特にない	街路	3 0 m国道	交通施設	山陽電鉄山陽魚住駅北 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		114,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格		92,000 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たもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。需要者の多くは収益性から意思決定する法人であるが、賃料等の想定項目が多く適正な賃料水準等は把握しがたい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連性を留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① <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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 明石 5－5										(円／㎡)			街路 交通 環境 画地 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政 行政			

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/㎡
(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	
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		明石市相生町2丁目3番15 「相生町2-4-10」			②地積 (㎡)	88 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)	
	1:2	店舗兼事務所兼車庫 RC6F1B	道路に沿って、飲食 店舗、事務所ビル、 共同住宅等の混在する 商業地域	南20m市道	水道 ガス 下水	JR明石 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 6.5m、奥行き 約 13.0m、規模 85㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	20m市道	交通 施設	JR明石駅南東方 600m	法令 規制	商業(100,600) 防火
	⑤地域要因の 将来予測	道路に沿って、飲食店舗、事務所ビル、共同住宅等の混在する商業地域としてほぼ成熟しており、将来も当面は現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移するものと思われる。							

(3) 最も有効使用の判定	店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の 個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	164,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏はＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の明石市を中心にその周辺市町も含む商業地域。需要者は同一需給圏内に地縁のある個人事業者及び中小法人が大半である。当地域は飲食店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ駅徒歩圏の商業地域で、背後人口の増加により共同住宅用地需要は特に増しており需要は強い。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、中心となる価格帯は見出し難い。
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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基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、収益価格も比較考量し、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) 規準とした 公示価格を 価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 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/㎡)	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 +4.0 環境 +23.0 行政 -15.0 その他 0.0
	公示価格 258,000 円/㎡	$\left[\frac{103.1}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[108.7 \right]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	245,000				

(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 の比率価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	明石（県） 5- 5							交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+23.0
								画地	0.0		行政	-15.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 250,000 円／㎡	[106.4] 100	100 [100]	100 [108.7]	[100] 100	245,000						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価額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。
	前年標準価格 232,000 円／㎡					[地域要因]	道路に沿って、飲食店舗、事務所ビル、共同住宅等の混在する商業地域として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +6.0 %	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	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		1㎡当たりの価格		64,000 円／㎡

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／㎡
(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		明石市魚住町中尾字鳥別当 3 5 0 番 2 外				②地積 (㎡)	2,441 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60, 200)				
	台形 1:2	工場	中小工場、営業所、倉庫等が混在する工業地域	南東6m市道、南西側道	水道 下水	山陽電鉄西江井ヶ島 430m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 115 m、南 20 m、北 75 m			②標準的使用	中小規模の工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	山陽電鉄西江井ヶ島駅 430m	法令規制	工業 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小工場、営業所、倉庫等が混在する地域であり、地域要因に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。市場動向、地域要因との関係から価格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	中小規模の工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 64,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は明石市及び隣接市町を含め県南部、用途的な類似地域は工業地域。生産施設の他、倉庫等の物流施設も見られる幹線至近の地域で地元の中小法人、規模によっては大手資本及びその関連会社等の需要も想定される。物流を中心に工業用地のニーズは高く、また幹線至近の立地から他用途での利用も想定される地域で需要は堅調に推移している。生産、物流等、業種によって用途が異なり、規模等にもバラツキがあるため、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用の建物を主とする地域で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。取引事例も規模や立地にややバラツキがあるが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 明石 9-2							交通 0.0	交通 -11.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +1.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[103.8] 100	[100] [100]	[100] [92.6]	[100] 100	63,900		画地 0.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物流施設の増加や生産施設の国内回帰等により、工業用地に対する土地需要は概ね堅調に推移している。						
	前年標準価格 57,000 円／㎡				[地域要因] 中小工場、営業所、倉庫等が混在する地域で周辺状況に変化はなく、地域要因について特筆すべき変動はない。						
	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 +12.3 %	半年間 %								