

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 8 rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格とした: 公示標準地, 標準地, 公示価格, 修正率, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正率, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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, 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ② 変動率 (年間, 半年間), ③ 価格形成要因の状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Includes details for 明石（県） and 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 明石（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況, (12) 一般的要因, (13) 地域要因, (14) 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
明石（県） -4	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市太寺1丁目2620番4「太寺1-3-15」				②地積(㎡)	199	⑨法令上の規制等	1低専(60,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄人丸前駅 北東 700m	法令規制	1低専(60,100)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 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・山陽電鉄沿線を中心に概ね明石市及び神戸市南西部の住宅地域である。需要者は圏域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やや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にあって、居住環境は良好であり地価は安定的である。尚、取引に係る中心価格帯については、土地は2500~3000万円程度、新築の戸建住宅は4000~5000万円程度と思考される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域或いは周辺地域では、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、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、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する収益用の建物想定も困難であるため、収益価格の適用を断念した。よって代表標準地との比較検討を踏まえ、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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
	明石 -6					140,000		交通 0.0	環境 +24.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 明石市は大阪・神戸への通勤圏にあり、人口は微増、取引価格は略横ばい、取引件数はやや減少傾向にある。						
	前年標準価格 140,000 円/㎡		[ 100 ]		[地域要因] 住環境の優れた住宅地域として比較的嗜好性が高い。なお、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		[ 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 +0.7%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーベイヤーズ. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25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	明石市貴崎3丁目437番93外「貴崎3-16-25」				②地積 (㎡)	207 (30)	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) (60,160)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況								
	1.2:1	住宅 W2	県営住宅団地に近接する一般住宅、アパートが混在する地域	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 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	特になし	街路	基準方位 北 4m私道	交通施設	山陽電鉄林崎松江海岸 駅 北西方 400m	法令規制	1住居 (60,160)					
(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	94,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	60,400 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域で、景気の回復傾向の継続や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1,400万円(約150㎡)程度、新築の戸建住宅は2,500~2,900万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域に、アパート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、指定基準地及び地価公示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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	明石 -28	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 93.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	94,100	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 +3.0 環境 -14.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	87,600 円/㎡												
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石(県) -12	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 183.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	93,800	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 +90.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	174,000 円/㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 94,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の回復傾向が継続し、明石市内の住宅地は立地条件・環境条件の優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。景気の回復傾向の継続や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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 0.0% 半年間 %									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格, 96,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格 (96,000 円/㎡), 修正率, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格 (96,500 円/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正率, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) 対前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 (年間 +1.3%, 半年間 +0.5%), ③ 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
明石（県） -8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	67,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市藤が丘1丁目254番79 「藤が丘1-30-20」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)  (その他)																		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																					
	1:1.5	住宅 W2	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) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 40 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 9.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	山陽電鉄藤江駅 北西 500m	法令規制	1低専 (60,100)																		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は横ばい傾向にあると予測する。																									
(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	84,000 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。需要者は市内居住者が大半を占める。熟成した住宅地で大量供給はなく、中古物件のほか建替による新規分譲が取引の中心で、需給関係は概ね均衡している。土地で900万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円を上限とする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	戸建住宅用に開発された住宅団地内にある画地で、転勤等の事情による貸家が一部にあるものの、事業収支の観点より賃貸住宅を想定することは非現実的であることから、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引が中心で、当事者は過去に成立した価格水準を指標に意思決定するのが一般的である。取引事例より試算した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地番号	明石 -15	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 83.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	84,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -3.0	環境 -20.0	行政 +5.0	その他 0.0
	公示価格	70,600 円/㎡																									
(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	[ 101.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 114.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	83,600	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 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	95,300 円/㎡																									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		84,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因]		市における豊富な子育て支援施策を求める転入者もあり、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 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		駅に近く利便性の良好な既成住宅地域で、地域要因に変動はない。												
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏, etc. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, etc. Includes公示価格 96,000 円/㎡.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc.

Table (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, etc. Includes 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部		
明石（県） - 10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	金子 修二	印
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市西明石町3丁目827番119 「西明石町3-8-5」				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等	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					
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 西明石 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 110 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 西明石駅 東方 1km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成しており、当分は現状を維持すると予測する。なお、地価はやや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	128,000 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、概ね神戸市・明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市・明石市の居住者が大半を占める。当該地域は住環境や利便性が概ね良好なことから需要は堅調である。同規模の土地で 2000 万円前後、新築戸建物件は 3500 ~ 4000 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	自用の戸建住宅の取引が中心で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが多く、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため、収益還元法は適用しない。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 - 13	[ 100 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.5 ]	[ 103.0 ] 100	127,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） - 12	[ 100 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 139.5 ]	[ 103.0 ] 100	127,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 <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] 明石市は行政主導の施策により人口は増加している。需給は東部が強く西部は弱い。住宅地の地価は概ね横這いで推移している。							
	前年標準価格 127,000 円/㎡	[ 100 ] 100		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[ 100 ] 100		[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/㎡	[ 100 ] 100									
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %										

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 4日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
明石（県） -12	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 近藤亮太 印
鑑定評価額	38,100,000 円		1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	140,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市太寺4丁目5番2番 「太寺4-8-7」				②地積(㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専(50,100) (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 25m、北 75m				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 18.0m、規模 220㎡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、8m市道	交通施設	JR明石 北東 1.3km	法令規制	1低専(50,100)						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	174,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲はJR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3,500万円程度(200㎡程度)、新築戸建物件は5,000万円～6,000万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、賃貸需要に乏しく経済合理的な賃貸経営が困難な地域である。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ため収益価格は試算しない。よって、代表標準地との検討をふまえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	明石 -6	②時点修正	[100/100]	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0/100]	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	174,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	174,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ]/100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ]/100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	174,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況									
	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	174,000 円/㎡	[一般的要因]	国内景気は緩やかな回復が続き、不動産市場も底堅い。明石市の地価は横ばい・上昇・下落の各地点が混在している。							
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%	[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る地価への影響は現状では見られない。									
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
明石（県） - 13	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 印
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 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					
(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	特記すべき事項はない		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	住宅、アパート等の混在する既存の住宅地域で、概ね安定しており当面は現状を維持するものと予測されるが、周辺地域で土地区画整理事業が施行中で、当該地域の地価の現状は周辺地価の強含み傾向の影響を受けている。										
(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	83,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	52,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域で、明石市内のほか神戸市に及ぶ。需要者の中心は圏内の居住者が大半を占める。当該地域は住宅、アパート、医院等も混在する住宅地域で、最寄り駅の西明石駅からの利便性はやや劣るが、周辺の土地区画整理地等の影響もあり土地需要は堅調に推移している。画地規模にもよるが土地は 1500 万～2000 万円程度、新築の戸建物件は 3000 万～3500 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	周辺に勤労者向けのアパート等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこともあり、収益価格は低位に求められた。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、取引価格を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +4.0 交通 -5.0 環境 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	明石 - 17	[ 98.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 98.7 ]	[ 101.0 ] 100	83,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は回復基調、明石市の人口は微増傾向である。地価は神戸市に近い東部、大久保以西の西部ともに上昇地点が存する。						
	前年標準価格	83,000 円/㎡		[地域要因]	当該地域に変動要因は見られないが、地価は周辺土地区画整理地を含め強含み傾向で当該地も影響を受けている。						
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡									
② 変動率	年間	+0.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
明石（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印
鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	83,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大久保町大久保町字寺ノ上289番8				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 30 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7 m市道	交通施設	J R 大久保 南東 650m	法令規制	1中専 (60,200)		
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占め、一部隣接市町からの転入者も見られる。駅、商業施設、学校等の公共・利便施設に近いことが評価され、需要は比較的堅調に推移している。同規模の土地で1,400万円程度、新築戸建住宅は3,000万円台前半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	画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引が中心で、当事者は過去に成立した価格水準を指標に意思決定するのが一般的であることから、取引事例より試算した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	明石 - 10					107,000		交通 -2.0	環境 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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） - 17					107,000		交通 -12.0	環境 -8.0	行政 -5.0	その他 0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 104,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 市における豊富な子育て支援施策を求める転入者もあり、人口は増加傾向にある。						
	①-2標準地が共通地点 (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	- 円/㎡			[地域要因]	大久保駅の特に北方においては、区画整理やミニ開発による新規分譲が盛んで、売行きも比較的好調である。					
②変動率	年間 +2.9%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） -15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	86,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大蔵天神町3739番2 「大蔵天神町10-2」				②地積 (㎡)	96	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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 95 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	山陽電鉄人丸前駅 南東方 300m	法令規制	1住居 (60,160)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道2号背後に位置し、中小規模一般住宅を中心とする既存住宅地域である。地域要因に特別の変動はないので、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。中小規模一般住宅のほか、店舗、アパート等が見られる住宅地域で、経済状況の好転の影響や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、土地は標準的な規模で1,000~1,100万円程度、新築の戸建住宅は2,600~2,900万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の中にアパート、店舗併用住宅が散見さ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共同住宅を想定することが非現実的な地域であり、収益価格は試算しなかった。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、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 0.0	環境 -6.0	行政 +2.0	その他 0.0
	明石 -30	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 98.8 ]	[ 101.0 ] / 100	107,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 -6.0	行政 +2.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0	交通 -7.0	環境 +70.0	行政 -3.0	その他 0.0
	明石（県） -12	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 161.0 ]	[ 101.0 ] / 100	108,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +70.0	行政 -3.0	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		前年標準価格 108,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の回復傾向が継続し、明石市内の住宅地は立地条件・環境条件の優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。									
	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		- 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。景気の回復傾向の継続や駅接近性に優れていること等から、需要は底堅く地価は横ばいで推移している。									
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
明石（県） -16	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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 (㎡)	466	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
	1:3	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	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 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	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	中小規模の一般住宅が多い旧集落内の住宅地域で、地価はほぼ横ばいで推移していくものと見られる。													
(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	72,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	47,300 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。需要者は明石市、神戸市の居住者が大半を占める。当該地域は旧来からの住宅地で外部からの参入は少なく需要はやや弱含みで、地価は概ね横這いで推移している。取引される画地規模は大小あり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の一般住宅が多い旧集落内の住宅地域で、収益目的の取引は少なく、自用目的の取引が中心である。収益価格は、多数の賃貸事例を収集し得たが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや劣る。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、上記の通り鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	明石 - 5	② 時点修正	[ 100.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 97.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	71,700	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	70,700 円/㎡													
(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	[ 101.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 133.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	71,800	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 +11.0 環境 +25.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	95,300 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 前年標準価格 72,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 明石市は行政主導の施策により人口は増加している。需給は東部が強く西部は弱い。住宅地の地価は概ね横這いで推移している。									
	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/㎡		<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] 東方で区画整理事業中の大久保町西脇地区から近隣地域周辺への都市計画道路が工事中である。平成 29 年度完成予定である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
明石（県） -17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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	明石市大久保町高丘3丁目5番9				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(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 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 大久保駅 北東 2.6km	法令規制	1低専 (50,100)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域で、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。																
(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	82,500 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、明石市西部の山陽電気本線及びJ R山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する明石市内の居住者である。戸建住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域であるが、徒歩圏外であること等により、近年需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、150㎡程度の土地で1,200万円程度、新築建売住宅は2,500万円～3,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自己使用目的での取引が中心となっており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	明石 -17	②時点修正	[ 98.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,500	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	83,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	84,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	総人口は横ばい、生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	明石 -17	公示価格		83,500 円/㎡	[地域要因]	駅徒歩圏外の熟成した住宅団地であるが、利便性等に劣り、新規分譲地に対する相対的地位低下等により、需要は弱含みで推移している。									
②変動率	年間	-1.8%	半年間	-1.2%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
明石（県） -18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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 (㎡)	119	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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 1.4km	法令規制	1 中専 (60, 200)
(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	81,000 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気本線及び 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。最寄駅から徒歩圏外で接近性に劣り、需要は弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、120㎡程度の土地で1,000万円程度、新築建売住宅は2,500万円～3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅が多い住宅地域で、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。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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +1.0 交通 +7.0 環境 +14.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 明石 -23					81,600					
(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/㎡										
(10) 対象基準地の前	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] 総人口は横ばい、生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。							
	前年標準価格 81,000 円/㎡	[地域要因]		最寄駅から徒歩圏外で利便性等にやや劣り、地価は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	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡										
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

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） - 19	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印
鑑定評価額	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市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	1 中専 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 15 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	特記すべき事項はない	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)			
(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	78,000 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に概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、明石市居住者が大半を占め、圏外からの需要は少ない。最寄駅から徒歩圏に位置している等、生活利便性は概ね良好な住宅地域であり、需給関係は安定している。土地は基準地と同程度の規模で総額 1,500 万円程度、新築戸建住宅で 3,000 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅の建ち並ぶ郊外の閑静な一般住宅地域であり、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、標準地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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	明石 - 1		[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 90.9 ]	[ 103.0 ] / 100	77,400	交通 0.0	環境 -16.0	行政 +2.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	明石（県） - 17	[ 98.2 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 108.2 ]	[ 103.0 ] / 100	77,700	交通 0.0	環境 +19.0	行政 -3.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	③変動状況		[一般的要因] 各種政策の効果もあって景気は緩やかな回復基調が続いている。明石市の住宅地需要は概ね調整に推移している。							
	前年標準価格	78,000 円/㎡		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、生活利便性も概ね良好で、需給関係は安定しており、地価は概ね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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
明石（県） - 20	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 印

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	60,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市北王子町393番2外「北王子町1-20」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 60 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 6.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 3 m私道	交通施設	山陽電鉄西新町駅 北方 1.1 km	法令規制	1住居 (60, 160)		
(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	74,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域で、明石市内のほか神戸市に及ぶ。需要者の中心は圏内の居住者が多い。当該地域は明石川西岸に所在する旧来からの住宅地域で、道路の幅員が狭く系統連続性が劣るため周辺住宅地と比較して価格水準は低位である。土地は700万円～900万円程度、周辺で取引される新築の戸建物件は2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に勤労者向けのアパート等も見受けられるが、対象基準地は画地規模が小さく共同住宅の想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +9.0
	明石 - 11					74,500		交通 0.0	交通 +5.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +27.0	行政 +2.0	行政 +2.0
	明石（県） - 12					73,800		画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	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	行政 0.0	その他 0.0	街路 +9.0	交通 +1.0
	前年標準価格 74,500 円/㎡					73,800		環境 0.0	環境 +125.0	行政 -3.0	行政 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		-				行政 0.0	その他 0.0	街路 +9.0	交通 +1.0
	公示価格	円/㎡						その他 0.0		街路 +9.0	交通 +1.0
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									
③変動状況	[一般的要因]		景気は回復基調、明石市の人口は微増傾向である。地価は神戸市に近い東部、大久保以西の西部ともに上昇地点が存する。								
	[地域要因]		明石川西岸の既存住宅地域で、変動要因は見当たらない。周辺の住宅地域と比較して地価水準は低位である。								
[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
明石（県） -21	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	65,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市二見町東二見字原寺342番5外				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地																				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.8 m市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅 北東 650m	法令規制	1住居 (60,200)																	
(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	81,500 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。需要者は明石市の居住者が大半を占める。周辺地域では宅地分譲や戸建分譲が多く見られるが総額を抑えたものが多く値頃感もあり、需給は概ね安定的である。土地は100㎡前後で800万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,500万円程度が中心価格帯である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。画地規模等から経済的に賃貸事業の成り立つ建物の想定が困難であり、需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。なお、取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との検討を踏まえた上、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	明石 -23	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 117.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,200	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 +25.0	行政 -5.0	その他 0.0
	公示価格	96,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 81,500 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。明石市では地価は安定的に推移している。																	
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%																					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所	
明石（県） -22	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛	印

鑑定評価額	8,270,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町西岡字大溝ノ上651番2				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	J R魚住駅 西 250m	法令規制	1中専 (60,200)								
(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	78,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,600											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市の圏域に存する住宅地域。主たる需要は明石市及びその周辺市町の居住者である。駅に近く、明石市内の住宅地としては価格は中低位にあり、割安感から需要は安定的に推移している。土地は800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円前後の物件が取引の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は戸建住宅を中心とする地域に存しており、画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難なため、収益還元法は非適用とした。比準価格は付近の売買実例より適切に算定されており、現実の市場の反映した実証的な価格であると認められる。よって、本件では比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	明石 -23	② 時点修正	[ 100.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 123.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,600	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 -5.0 環境 +35.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	96,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気を持ち直しなどにより、明石市の不動産市況は概ね安定的に推移している。											
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<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] J R魚住駅に近い既存の住宅地域としての地位を維持しており、地域要因に特別の変動はない。											
	② 変動率	年間 +0.3 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 近藤亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 82,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格とした. Columns include 代表標準地, 標準地, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地からの検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の状況. Includes text about domestic economy and local market conditions.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes 明石（県） 5-1, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男, 印. 鑑定評価額 56,100,000 円, 1㎡当たりの価格 184,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location (明石市天文町), area (305㎡), and price (184,000 円/㎡).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
明石（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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				

## 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 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	店舗併用住宅地					
	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	5m市道	交通施設	山陽電鉄東二見駅 北東 80m	法令規制	近商 (80,300) 準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	108,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	72,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する商業地域。需要者の属性は地縁性を有する個人事業者が大半を占め、圏域外からの事業者は少ない。商業繁華性の衰退が認められ、景気回復基調もあり商況は低調であるが、駅前商業地であり地価は概ね横這い傾向となっている。土地は画地規模等が様々であり需要の中心となる価格帯は見い出せないが、1㎡当り10～11万円前後の物件が需要の中心を占める。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引内容は収益目的より自用の店舗・店舗併用住宅の利用が多い地域で、駅前商業地ではあるが、郊外型スーパー等に顧客が流れている。商業事業者向けの賃貸市場は弱く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。従って、適切な取引事例から試算した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また標準地を規準とした価格及び指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +7.0
	明石 5-9					105,000		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	環境 0.0	環境 +17.0	行政 0.0	行政 0.0
	明石（県） 5-4					105,000		画地 0.0	画地 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 ■継続 □新規	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 105,000 円/㎡					105,000		その他 0.0	その他 0.0		
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号 公示価格										
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									
③変動状況	【一般的要因】	企業収益は改善しており、企業の業況判断も改善している。設備投資は持ち直しており、不動産市況は安定的に推移。									
	【地域要因】	地域要因に変動はないが、景気は緩やかな回復基調が続いていることから、地価は横這い傾向で推移した。									
④個別的要因	個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
明石（県） 5-3	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	89,600,000 円		1㎡当たりの価格	191,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市松の内2丁目6番8				②地積 (㎡)	469	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (80,480)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	特になし	街路	8 m市道	交通施設	J R 西明石 北 300m	法令規制	商業 (80,480) 準防								
(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	195,000 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/㎡														
(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、地価は概ね横ばい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中心に、収益価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	明石 5-13	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 115.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	191,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +21.0 行政 -9.0 その他 0.0
	公示価格	220,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	191,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。明石市では地価は安定的に推移している。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因]	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	0.0 %	半年間	%			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコー不動産鑑定事業部. Includes address details for 明石 (県) 5-4 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 金子 修二 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (140,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 29年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 29年 7月 5日), (6) 路線価 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 29年 6月 30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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在地, 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, ⑨法令上の規制等), (2) 近隣地域 (①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測).

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層店舗兼共同住宅地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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部の圏域に存する商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (商業地では収益価格は指標とすべき価格であるが、建物の過半が居宅用途である上、試算の過程に多くの想定要素を含むことを鑑み規範性はやや劣ると判断される。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地, 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, ⑦内訳), (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, ⑦内訳), (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率).

Table with 10 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の状況).

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） 5-5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	入田裕和	印
鑑定評価額	48,000,000 円		1㎡当たりの価格	221,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大久保町駅前2丁目1番4				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他)			
(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	特記すべき事項はない	街路	20 m国道	交通施設	J R 大久保駅 北東方 220m	法令規制	近商 (80,300) 準防		
(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	227,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	190,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市及び神戸市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、一部広域的な需要も認められるが、同一需給圏内の需要者が大半を占める。最寄駅から近く、土地区画整理事業等による背後人口の伸び等もあって需要は底堅い。なお、中心となる価格帯については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	小売店舗が連たんする駅近の路線商業地域であり、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是否めない。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のが一般的であり、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地との秤量的検討にも留意した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 0.0
	明石 5-13					221,000		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	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 各種政策の効果もあって景気は緩やかな回復基調が続いている。明石市の商業地需要は概ね調整に移移している。						
	前年標準価格 219,000 円/㎡		[ 100 ]		[地域要因] 交通量の多い国道沿いに位置し、背後地にも恵まれており、地域要因に変動はなく需要は底堅い。地価はやや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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
明石 5-13		[ 100 ]									
標準地番号		[ 100 ]									
公示価格 220,000 円/㎡		[ 100 ]									
② 変動率		年間 +0.9 %	半年間 +0.5 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) 5-6, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 134,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
明石（県） 5-7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一 印
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市相生町2丁目3番15 「相生町2-4-10」				②地積 (㎡)	88	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	店舗事務所用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 85 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.0 m市道	交通施設	J R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	飲食店舗、事務所ビルのほか共同住宅等が混在する商業地域である。駅に近く、容積率が高いこともあり需要は底堅い。周辺商業地の集客力の低下があるものの、マンション等住宅への移行が予測される。															
(3) 最有効使用の判定	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	212,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
	収益還元法	収益価格	167,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、明石市内及び隣接市町の J R山陽本線及び山陽電鉄沿線の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の事業者、不動産業者が多い。土地需要は景気回復の影響が小さく、安定的である。土地は画地規模がまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も混在するが、飲食店舗、事務所ビルが見られる商業地域である。投資目的の収益物件は少なく、自用または自用兼用目的の建物が多く見受けられる。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	明石 5-13	②時点修正	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	208,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +20.0 行政 -15.0 その他 0.0
	公示価格	220,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	206,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 明石市の商業地については、景気回復の兆しやマンション移行等の変化も見受けられるが、まだ土地需要が高まる局面には至っていない。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[地域要因]	南方の明石駅前南地区第一種市街地再開発事業が完成した。需要はやや強含みである。									
②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
明石（県） 5-8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	45,200,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 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若宮ノ下1293番15外				②地積 (㎡)	548	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	店舗兼住宅 W2	国道沿いに店舗、事業所が混在する路線商業地域	南西12m国道	水道 ガス 下水	J R 土山 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 530 ㎡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	1.2m国道	交通施設	J R 土山駅 南東 1.8km	法令規制	準住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	特別な変動要因はないことから、当分の間は現状を維持していくものと予測する。店舗、事業所等が混在する地域であり繁華性は劣るが幹線道路沿いにあり地価は概ね横ばい傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	47,500 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、明石市、神戸市西部の幹線・準幹線沿いの商業地域及び住商混在地域。需要者は路線型店舗の事業者のほか地縁選好性を有する個人等が想定される。大規模工場や中小規模の工場等も多く店舗の連たん性は劣るが、幹線道路沿いにおいて価格水準は比較的低位であり、景気の緩やかな回復傾向もあり需給は概ね安定的に推移している。取引される価格は規模や事情によりまちまちであり中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する路線商業地域であるが、自己使用目的の取引が中心であり、需要者は収益性を考慮しつつも周辺での取引価格の水準を重視して意思決定を行っていると考えられる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号					82,100					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 93.0 ]	[ 100 ] / 100						
	80,200 円/㎡										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） 5-4					82,300					
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 170.2 ]	[ 100 ] / 100						
	140,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 明石市の商業地はマンション等の用地が見込める地域を除き、ロードサイドや小規模店舗用地の需要は横ばい傾向にある。 [地域要因] 地域要因の特別な変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	82,500 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/㎡									
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
明石（県） 5-9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	57,000,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町住吉1丁目5番4「魚住町住吉1-5-14」				②地積 (㎡)	600	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30 m国道	交通施設	山陽電鉄山陽魚住駅 北東方 400m	法令規制	準住居 (60,200)			
(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	99,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,700 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にて概ね明石市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であったが、近年は全国展開の店舗や事業所も見られつつある。景況感改善による消費意欲への好影響を受け、地域経済も持ち直しつつあり、商業地に対する需要も回復傾向にある。取引自体が少なく、取引される規模、価格等はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路条件及び最寄駅の接近性並びに繁華性の優劣等を踏まえ、地縁性を持つ事業者の自用目的の取引と、全国展開の事業者の収益性から意思決定を行う取引が混在している市内の不動産市場の現状を勘案し、商業地域ではあるが比準価格を重視して、収益価格を十分関連づけ、指定基準地及び地価公示標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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 5-5	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.9 ]	[ 100 ] / 100	95,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0	
	明石（県） 5-4	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 147.5 ]	[ 100 ] / 100	94,900					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微増傾向。国内経済の緩やかな回復傾向の影響を受け、地域経済も持ち直しつつあり、商業用地需要も回復基調にある。							
	前年標準価格 95,000 円/㎡				[地域要因] 店舗、事務所等の沿道サービス業種が多い路線商業地域で、立地条件も概ね良好で、需要は安定的に推移し、地価は底堅い。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない								
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (113,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積 (㎡), (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.