②変動率 年間

+3.0% 半年間

鑑定評価書(平成 29 年地価調査) 平成 29年 7月 7日 提出

		基準地番	 号		提出	 :先	所属	引分科:	会名	業者	者名	株式	会社が	ド甲ア	イラン	ド錐	型 監定事務所	月石 (₹)	_	- 1	- 七地一
	明石(県)			-1	兵庫		兵庫県			氏	名		力産鑑?				美幸					印
鑑定	:評価	額					23,	700, 00)O F.	1	m³当	たりの	の価格							136	6,000	円/㎡
1 ;	基本的	的事項																				
(1) {	西格田	寺点	平	成 29年	7月 1	日 (4) 鑑定	評価日	1		平原	戊 29	年 7月	3日	(6) 路 線 価		^Z 成 29年 線価又は			10	5,000	円/㎡ 倍
(2) 3	実地詞	周査日	平	成 29年	6月 5	日 (5) 価格	の種類	Ę		正常(西格			価	μц	倍率種別					ID.
(3) 1	濫定言	 平価の条件	更地と	しての	鑑定評値	西											14 1 12%	•				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		明石市朝				番5	1						②地 (m		1	74		9法	令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地(の利用 <i>の</i>	現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利用	用の	⑥接面	道路	の状	久	办供給 処理施 设状況	_		な交通施記 D状況	没との		(7	1低 (50, 1	
-		1:1.5	住宅 W2			中規模ち並ぶた住宅	莫一般住 区画生 E地域	三宅が を然と	建し	南6m市	ī道		7	k道 ガス 下水	J R i 600m	朝霧	È			(*	の他)	
(2)	①範	 i.囲	東 2	20 m, Z	5 8	0 m. ī	 有	50 m	、北	4	10 m	2	票準的	使用	戸建信	主宅	地					
	3標	準的画地の那	沙状等	間口:	約	11.0 r	n, J	奥行	約	15.	0 m	า.	規模		16	55	m ² 程度、	形状	ほ	ぼ長	:方形	
近隣地域	事 ⑤地域要因の 駅積 将来予測 開発 最有効使用の判定 戸廷 鑑定評価の手法 取ら の適用		特記	特にな	<i>V</i> \			街	基	準方位 市道	: 北	6	交通	J]	R朝霧	駅		法令	-	1 亿	氐専(50	, 100)
坝	⑤地域要因の 将来予測 分最有効使用の判定 の適用		事項	1 1 1 1 1 1				路	111	川垣			施設	北	西 600	m		規制				
-			駅徒歩圏 開発に作									,今後	後とも	現在の	住環場	竟を	維持して	いくも	のと	: 思ネ	つれる。	周辺の
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住宅	三地										対象基)	方位					+3.0
(5) 鑑	③標準的画地の形: ④地域的特性 ⑤地域要因の 将来予測 最有効使用の判定 鑑定評価の手法 の適用 市場の特性 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「 「		取引事件	列比較法	比	準価格				136, 00	00 F]∕mٌ	1	固別的	要因							
0.	鑑定評価の手法 の適用		収益還え	元法	収	益価格				/	P.]/mឺ	1									
	の適用 り 市場の特性 に の適用 の ほ の に る に の に に る に る に る に る に に に る る る に る 。 に				積	算価格				/	F]/mੈ	1									
	原 開)市場の特性 のの 価が				開	発法に。	よる価格	恪		/	F]∕mឺ										
(6) 市	場の	特性	の居住者	きや不動 既ね横ば	産事業に程度に	者が多い ないしん	ハ。住 ⁹ 徒歩圏F	主需要	は同	復して	きて	おり、	特に	利便性	が高い	/住	地域。需 宅地の需 。土地は	要は根	強し	14,0	つがあり)、十地
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域容積率の地との格	つため共	同住宅の	の想定に	は困難	であり	、収	益価格	は試	算した	た住	宅地で た。よ	あり、	収比	益目的の 準価格を	賃貸市 採用し	場は 、指	またままます。	成熟で、 基準地及	また低 及び標準
(8) 公示 提	見 価 ・ 格	① □代表標標準地番号	準地 明2	■標準均		時 点修 正	③標 補	準化 正	_	地域要 図の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準 規準値	が	⑦ 内訳	標準交流	通 (0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	≦ −3.0
公示価格を した	· -	公示価格	23, 000	∺ 円∕mi̇́	[_]	100.4	·	00		100	[10:	3. 0]		135,			正 画: 行:	地 +: 政 (1. 0 0. 0		行政その他	0.0
(9) 指 か 定 ら	\	① 指定基準			2	時点修正	3標補	準化	④地 因	域要の比	⑤個 要	別的	0	象基準 比準値	地	⑦ 内訳	その 標 街 準 化 補 環	路 (通 (0. 0	域要	街路交通	ॉ −7.0
指定基準地) †	前年指定基			[_	100	' I	00		100 30. 0]		戦 3.0] 00		136,		7,E	正 _{画:} 行:	地 +: 政 (0. 0 1. 0 0. 0		環境 行政 その他	0.0
(10)		①-1対象基準	集地の検 □新規	討				-		30.0 J : 的要 因]	明石市		口は若	干増力		その 向。従来 域では上	より住		言要が		
対象基準地の前	らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ⁵ □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			1	西変	[地域	要因]			沢周辺 いてい		て大規	見模:	な新規戸	建分譲	開発	きがそ	すわれ 需	言要が喚
前か	F N	標準地番号公示価格	<u>\$</u>			- 円/㎡		因 の	[個別	的要因]] {	固別的	勺要因	に変動	はない	١,						

別記	禄式第6			鑑定	評価	書	(平)	成 29	9年	地位	西調	査)			明	平成 石 (県)		7月 7 · 2	日 提出 宅地-1
	基準地	番号		提出	先	所属统	分科会	名 業	者名	三宮	鑑定所	f							
	明石(県)		- 2	兵庫	県	兵庫第	54分科	会 5	氏名	不重	加産鑑 第	定士	植木	岡川					印
鑑定	三評価額					11, 90	00,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						104	, 000	円/㎡
1	基本的事項																		
(1)	価格時点	3	平成 29年	7月 1	日 (4)	鑑定評	価日		平月	戎 29	年 7月	4日	路		29年 1 又は倍	-	8	5, 000	円/㎡
(2)	実地調査日	3	平成 29年	7月 2	日 (5)	価格の	種類		正常	価格			線。		ュス は 15 率種別	17			倍
(3)	 鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評価	T										1 12///				
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 「住居表示」		明石市朝	朋霧台3	776番	番36夕	k						②地積 (㎡)	(132 18		9法*	令上の:	規制等
地	③形状	④敷地	めの利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	の利用の	の ⑥接i	面道路	の状	久	7供給 心理施 设状況	_	な交 iの状	通施設 況	との	(2)	1低 (50, 1 の他)	
	1:2	住宅 W2			中小規格が建ち込	並ぶ丘隊	受住宅を地の	南4m	私道		7	k道 ガス 下水	山陽電 1.5km	鉄大店	 菱谷		. (-c.	/21E/	
(2)	①範囲	東	70 m、 ₺	5 15	ōm、南	8	0 m.	北	25 m	21	票準的	使用	戸建住	宅地					
近 隣	③標準的画地の)形状等	間口:	約	9.0 m	、 奥	行 約	13	3.0 n	n,	規模		120	m 程	度、	形状	長方形		
地域	④地域的特性	特記	特にな	:V)			街	基準方位 4 m私記			交通		易電鉄大 貞 1.5km		駅	法令	1 但	長専(50	, 100)
		事項					路	1 1 1 1			施設					規制			
	⑤地域要因の 将来予測		模一般住で推移し			陵地の	住宅地	域であり)、今	後とも	が概ね	現状を	維持し打	作移す	るもの	と予測	 する。	地価に	は横ば
(3)	長有効使用の判定	戸建住	宅地										準地の	方位	Ĺ				+3. (
(5) 銀	監定評価の手法 D適用	取引事	I 例比較法	比当	隼価格			104, 0	000 P	∃∕m [*]	. 1	固別的:	要因						
Ū	ノ旭州	収益還			益価格			/	P	∃∕m [*]	1								
		原価法			算価格	7 17 16				∃⁄m [*]	_								
(6) 市	万場の特性	神戸市に推移	給圏は J 等の居住 している 価格帯と	R山陽本者などで	である。 は1, 0	山陽電神戸市	に隣接	する住事	ごで概だ	あり、	市の日本	の住宅	地として	ては比	酸的人	気があ	り、霊	要は知	定定的
F	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	比準価	戸建住宅 格は周辺 られる。	の比較的	内密接な	価格牽	連性を	有する売	き買実(例をも	っとに	適切に	算定され	1 てお	り、市	場の実	法は非 勢を反	適用と	こした。 らもの
(8) 公示価格	① ■代表 現 価標準地番号 本 公示価格		□ 標準 ₺ 月石 -	1	诗 点 修 正	③標準 補正		4)地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準 規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	i 0.	0 地域要因	街路 交通環境	植 +5.(き +55.(
	公示価格	174, 000	円/㎡	.	100]	[100		100 172. 5	T	3.0] 00		103,	000		画地 行政 その他	τ 0.	0	その他	
(9) 指定基準地	① 指定基金 前年指定		-		時点 修正 	③標準 補正 100 [地域要 因の比 較 	要 比 [別的 因の 較 	0	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街交環画行のその	<u>i</u> :	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	<u>有</u> 支
(10) 全様準値を対して		■新規 新格 型が共通地 場合の根 準地	現 104, (也点 (代表	3		一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一	変動状況	-般的要因 也域要因] 固別的要[に推移 神戸、 安定的	大阪の	いる。 のベッ る。そ	どにより ドタウン の他の はない。	ンとし地域要	 石市の 	不動産	えてお	。 3り、需	

0.0% 半年間

%

②変動率 年間

公示価格

②変動率 年間

円/mឺ

%

0.0 % 半年間

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) **-**3 **宅地-1**

AT		. 2.1.1.1.1	
明石(県) -3	兵庫県 兵庫第4分科会	氏名 不動産鑑定士 入田裕和	印
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	

		717日 (水)		Ü	六年不	75/	半カセク	114	14.	ш	- 1 · 到/)	/主, 坪皿, 八口		ΛШ	иттн				Hì
	2評価					23	3, 300, 0	00 F.] 1	m当た	<u>-</u> りの	価格					11	7,000 F	円/m²
1	基本	的事項	·																
(1)	価格田	寺点	平	成 29年 7	1日	(4)鑑:	定評価日	3		平成	29年	F 7月	4日		平成 29年 路線価又は 作	· · ·	!	94,000	円/㎡ 音
(2)	実地記	周査日	平月	戊 29年 6月	28日	(5) 価	格の種類	類]	正常価	格			価	倍率種別			1	ы
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	2評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 基	0	在及び地番5 住居表示」		明石市荷山	町185	5番2	6							②地積 (㎡)	19	9)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の現	兄 ⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路 <i>0</i>	の状況	処	供給:理施:状況		で な交通施設 fの状況	との	(2-	1 低専 (50, 100 の他)	
		1:1.2	住宅 RC2		か低	層の共	住宅の 同住宅 宅地域	t	北5m市	i道		ガ	道ス水	JR明 1.9km	石			ማ ታቢያ)	
(2)	①範	进	東	70 m、西	20 m.	南	15 m	、北	2	0 m	2標	準的包	吏用 🧵	戸建住	宅地		-		
近	3標	準的画地の無	· 形状等	間口 約	13. 0	m,	奥行	約	15.	0 m.	、 ,	規模		200	㎡程度、	形状	長方形	į,	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特記すべ	き事項はな	۲V)	街		準方位 m市道	北		交通		明石駅 方 1.9		法令	1 (氐専(50,	100)
			事項				路	•				施設	10/	.,, 1. 0	, ixiii	規制			
	⑤地		中規模-	<u>·</u> −般住宅のに		共同信	主宅も見	しられ	る住宅	地域と	して	熟成し	ー しており	り、当回	ー 面は現状維持	」 寺で推利	多する。	あのと予	 測する。
	将	来予測	なお、均	也価は概ねれ	黄ばいで推	移する	3ものと	:予測	する。										
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地									∮象基≥	_	方位				0.0
(5)銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格	·			117, 00	0 円/	∕ m [†]	値	別的劉	要因					
0	の適用	l	収益還	元法	収益価格	Š			/	円	∕ m [*]								
			原価法		積算価格	Š			/	円	∕ m [*]								
			開発法		開発法に	よる値	西格		/	円	∕ m [†]								
(6) ਜ	市場の	特性	いる。コ	合圏はJRL は圏内の居住 上地は基準は まが需要のロ	也と同程度	この規模	易電鉄本 りる。バ 莫で総額		線で、 に位置 000	概ね明 するた 万円〜	石市 め生 ・2,	及び隣 活利便 500	#接する 便性に○)万円、	る神戸でや劣が、新築が	市西区の圏5 るが、値頃原 三建住宅は	或に存す 感等から 3,50	トる住宅 う需給[) 0万[宅地域では 関係は安定 円~4,	ある。 定して 000
目	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	価格は記標に価格	一般住宅のに 式算しなかっ 各決定するの ま準地かられ	った。取引 つが一般的	は自己 と思料	2使用目 4される	的が、よ	中心で! って、」	权益物 比準価	が件所 i格を	が、経 有を目 もって	経済合理 目的と に鑑定記	理的なり した取り 評価額	賃貸経営が難 別は少なく、 を上記の通り	難しい地 市場参) 決定し	也域であるかける がかれるがある。	あるため、は取引価なお、標	、収益 格を指 準地及
(8) 公示価格	見価格と	① □代表標標準地番号	[準地	標準地 石 −9	②時 点 修 正		票準化 補正		団の比	⑤個別 要因 比較	団の	のま	象基準 規準価 円/m	格内	標準化補環地	通 0	.0 .0 .0 .0 .0	街路 交 環境 行政	+1. 0 -1. 0 -9. 0 0. 0
	2	公示価格 1	.07, 000	円/㎡	100	_	100 .01. 0]		100	100	0]		116, 0	000	行 行 そのf	女 0	. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地)))	① 指定基準	地番号 月石(県)	- 12	②時 点 修 正	· .	漂準化 補正	_	の比	⑤個別 要因 比較	回の	の 上	象基準 比準価 円/m	格内		通 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +4. 0 +37. 0
準 植	讨	前年指定基		価格 円╱㎡	[100 100	_	100		100 46.8]	100	0]		117, 0	000	正 _画 行 そのf	女 0	. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 全様担価料等が	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 が示価を	□新規格 が共通地 場合の検 ≛地	117,000 点(代表標			③ 価格形成要因の変動状況	[地域	要因]	・明	寄駅お	の住宅からはり、地	と地需引 はバス関 也価は相	要は概念	- 景気は緩やが ね堅調に推和 置するが、他 ばいで推移し	多してい	いる。		

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 4 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名	山陽	不動産	鑑定相	朱式会	生					
	Ę	明石(県)		- 4	兵原	車県	第	54分科	会	氏	名	不動	産鑑定	定士	新日	正是	男				印
鑑定	評価	額					28,	, 100, 0	00 F	၂ 1	m³当	たりの	つ価格						141	, 000	円/㎡
1	基本原	的事項													(0)						
	価格の	寺点 		成 29年				を評価 (各の種類			正常		年 7月	5日	(6) 路 線 価		成 29年 ほ価又は 倍	· · · · -	110		円/m [*] 倍
							(J) IMT	ロリグを	识		шт	штт			ТШ		倍率種別				
		平価の条件 評価額の決定		:しての	鑑定評	曲															
(1)	①所	在及び地番並 住居表示」等	位びに	タ日 明石市 「太寺:				番 4							②地 (m)		199	9	9法4	テナの対	規制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用 <i>の</i>)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	6接面	面道路	が状況		⑦供給 凸理施	_		交通施設 状況	との		1低 ^耳 (60, 10	
		台形 1:1.2	住宅 W2					生宅が な住宅		北西6	m市道	Î	オプ	と 大 道 ガス ボ 水	山陽電 700m	<u></u> 意鉄 /	人丸前		(その)他)	
(2)	①範	进	東	50 m. E	西 3	30 m.	南	50 m	、北		40 m	24	票準的	使用	戸建住	:宅均	也				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	12. 5	m,	奥行	約	16	.0 r	n.	規模		20) n	i程度、	形状 /	まぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	い。	街		5 準方位 5 m市道			交通		易電鉄) 東 700m		前駅	法令	1 低	専(60,	100)
			事項	 				路					施設					規制			
		域要因の 来予測	当該地域 良好で閉	- 静な住	模の戸 宅地域	建住宅であり	が建ち、需要	並ぶ住は底壁	宝宅地	域とし 価水準	て熟	成してや上昇	おり、 昇傾向	 当分 で推移	の間は	現場のと	代を維持す : 予測され	つるもの いる。	と予測	される	。環境
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地									(4) 5	対象基	準地の	J	方位				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				141, 0	00 P	∃∕m [*]	1	固別的	要因						
0)適用		収益還え	元法	収	益価格				/	P	∃∕mื									
			原価法			算価格				/	P	∃∕m²									
			開発法			発法に				/]∕m²								D. Dr. in	
(6) ਜ	ī場 <i>0</i>	特性	ある。片	と較的古 E地域に	い時期 あって	の開発 、居住	団地で環境は	あり 良好で 1	辺にであり	はやや 地価は	狭隘	な道路 的であ	S等も うる。i	教見さ 尚、取	れるが引に係	、中る中	うる。需要 早規模の戸 中心価格帯	建住宅	が整然	と建ち	並ぶ関
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地の画地 上合理性	⊍規模で ₺を有す	は自己 る収益	利用目 用の建	的での 物想定	取引か も困難	i殆ど icを	であり るため	、規	範性⊄ 益価格)高い1 8の適	賃貸事 用を断	例の収 念した	集に 。 よ	は としての と に の に の に の に れ ま の に れ ま の に れ ま の に れ に に れ に に れ に に に に に に に に に に に に に	らること 長標準地	認めら に加え との比	れるが て、賃 較検討	、基準 貸経営 を踏ま
(8)		① ■代表標標準地番号	準地 [標準均	也 ②	時点	3桿	標準化 排正	4)	地域要 因の比 較	⑤個 要	別的 因の 較	⑥対 の	象基準規準個	Ĕ地 晒格 □	りは		各 0. 适 0.	0 域要	街路 交通 環境	-3. (
公示価格を		公示価格	明 74,000	石 - 円/m		100	- -	100		100 [22.7]	[1	00]		140,			行政	b +1. 女 0.	0	環境 行政 その他	0.0
(9)				1 12 11		時 点		□1. ○ 」 標準化		也域要	·	別的	(6) \$ 1	象基準	Eth	基	その他票 街路		地	街路	<u> </u>
指定基準地	か う う	→ 旧定坐中		-		修正		推正	_	の比	要	因の較	の	比準値 (円/r	格	5 7	文章 文章 章 章 章	<u> </u>	域要因	交環境行政	i i
地言	र्ने	前年指定基		円/m	í [100] [100	[100		00					行政 その他	文 <u>5</u>		その他	ļ
(10)		①-1対象基準 継続	隼地の検 □ 新規	討				<u> </u>	[一舟	设的要 因]] 	明石市 略横に	īは大[ĭい、]	仮・神 取引件	戸への 数はや	通勤	加圏にあり 成少傾向に)、人口 こある。	は微増	、取引	価格は
対象基準地の前	ド票検討	前年標準価 ①-2基準地点 点)であるは 一代表標準	格 が共通地 場合の検	点(代表			司一地	③ 価格形成要因	[地均	或要因]					宅地域はない		て比較的	为選好性	が高い	。なお	、地域
の気が	デ い	標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 7 %	半年間	- 円/m 引	์ %	因の	[個另	削的要因	3]	個別的)要因(こ変動	はない	0					

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 5 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	i	所属:	分科会	名	業	者名	シテ	ィサー	-ベイン	アーズ	•					
	Ę	明石(県)		- 5	兵原	車県	戶	庫第	34分和	科会	В	氏名	不動	産鑑定	定士	田	中瑞					印
鑑定	它評価	額						4, 8	10, 000	0 円	1	1 ㎡当	たりの)価格							65,000	円/㎡
1	基本的	的事項		l .																		
(1)	価格	寺点	코	☑成 29年	- 7月 1	日	(4) 銷	盖定評	平価日			平月	戊 29 ^全	年 7月	3日	(6) 路		P成 29年	F		52,000	
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 30	日 日	(5) 信	西格 <i>σ</i>)種類			正常	西格			路線価	岭	線価又は係 倍率種別	一个		1	倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												10 1 1227				
2	鑑定	評価額の決定	_ の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番st 住居表示」等		明石市魚	魚住町清	青水字)	鳥喰	下23	3 9 5	番8						②地 (m		74	ł)	9);	法令上の規	見制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:状況	辺の:	土地(の利用	9の ⑥	接	面道路	の状況	久	⑦供給 処理施 役状況	_		な交通施設 の状況	との	(2	1 中県 (60, 20 その他)	
		1:1.2	住宅 W2						宅を中 主宅地		可西4	lm市道		ナ	k道 ガス 下水	J R : 1. 2ki		1			(60, 16	0)
(2)	①範	囲	東	50 m、 🛭	5 (50 m.	南	8	80 m.	北		20 m	2棋	票準的	使用	戸建	主宅	地		-		
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	8.0	m,	奥	行 糸	约	10). 0 n	า. :	規模		8	80	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11				街	基準 4 m				交通		R 土山 1.2km			法令	1	中専(60,	160)
			事項						路					施設		1. 2Kii			規制	 		
		2域要因の 子来予測	戸建住物	<u>-</u> 宅が建ち	並ぶ既	成住宅	三 地域	で、	今後	も現状	と大	差な・	く推移	は する	ものと	予測で	ナる。	。地価は核	黄ばい仮	傾向に	あると予	測する。
(3) 1	最有效	使用の判定	戸建住生	 宅地										(4) 5	対象基	準地の	0	方位				+1. (
(5)	濫定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u>z</u>			6	35, 0	000 F	∃∕m [*]	1	固別的	要因						
(の適用		収益還	元法	収	益価格	ξ.				/	Р]∕m³									
			原価法		積	算価格	š				/	F]/m²									
			開発法		開	発法に	こよる	価格	i		/	F]∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	ほか隣担	妾市町か	らの転 要は持	入者も	,見ら	れる	。最常	寄駅か	ら辛	エうじ゙	て徒歩	圏で	付近に	は商業	養施	宅地域であ 設もあり、 2,000	一定の)利便	性は確保	されて
	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	価格は記	試算しな	かった	。当事	4者は	過去	の取り	引価格	を指	標に	して意	思決	定する	のが-	一般	的な建物の 的であるこ 鑑定評価額	ことから	、実	際の取引	事例か
(8) 公示価	規権とした	① □代表標標準地番号	準地 明	■標準 5	也 22	時 点修 正		標準補正	-	④地域 因 <i>0</i> 較	或要 の比	要	別的 因の 較	の	 象基準 規準個 (円/r	格	⑦ 内 訳	標準化補環地	<u> </u>	.0 地域要因	街路 交通 環境	
	た	公示価格	65, 500	円/m	Î [100] [100		10 [101			1.0]		64,	900		正 画均 行政 その他	女 0	. 0 . 0 . 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 月石(県) -		時 点修 正		補正		④地域 因の 較		⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格	⑦ 内 訳	標準化補環切	1 0	. 0 地域要区		+5.0
準地	検 討	前年指定基	基準地の 95, 300	価格 円/m	_ -	101. 3 100	_	100		10 [147			1.0]		65,	300		正 _画 均 行政 その他	女 0	. 0 . 0 . 0	行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年漂準価格等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価が 点)-2基準地が 点)代表番号 公示価格 ②変動率	□新規格 が共通地 場合の検 単地	見 65, 点(代表	000 円/ 長標準地 b	も等と「 - 円/n		形成要医の	変動状況	一般的 地域要 個別的	[因]	- 7	曽加修 一般住 ない。	官にで	ある。	する征	逆来	接施策を対からの住宅				

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 6 **宅地-1**

		基準地番	号		提と	出先	所原	属分科	会名	業者	者名	藤原	不動	産鑑定							
	ŀ	明石(県)		-6	兵庫	車県	兵庫第	第4分	·科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	藤原	į .	正秀				印
鑑定	2評価	額					16,	600, 00	00 円	1	m³当	たりの	つ価格	ξ.					9	4,000	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	平	成 29年	- 7月 1	日 ((4) 鑑定	評価日	1		平月	成 29年	年 7月	14日	裕		成 29年 1			75, 000	円/m [*]
(2)	実地詞	調査日	平月	戊 29年	6月 25	6日 ((5) 価格	の種類	Į		正常	価格			線価		線価又は倍 倍率種別	ī 4°			倍
(3)	鑑定詞	 評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価											山十江				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市賃				3外							②地和 (㎡)		(30		9法	令上の	規制等
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土地	他の利用	用の(6接面	面道路	各の状況		⑦供給 処理施 設状況			交通施設)状況	との		1住 (60, 2	
		1.2:1	住宅 W2			する-	主宅団地 一般住宅 バ混在す	こ、アノ	女パ	北西4i	m私道	1		水道 ガス 下水	山陽電 400m	武鉄	林崎松江海	毎岸	<u></u> (そ	の他) (60, 1	160)
(2)	(1)釘	 5囲	東	50 m, E	F 6	30 m. i		90 m.	、北	4	40 m	② 	票準的	的使用	低層住	(名)	地				
近隣	<u> </u>			間口		15. 0 r		製行			.0 r		規模					形状	ほぼ長	 長方形	
地域	④ 地	2域的特性	特記	特にな	:11			街		声方位 n私道			交通		場電鉄棒	木崎	松江海岸	法令	1 (住居(60	0, 160)
			事項					路	711	11/12/12	<u>.</u>		施設	駅北	西方 40	Om		規制	: - -		
		2域要因の F来予測	当該地域で今後も	- 或は、山 ら、住宅	陽電鉄 地域と	本線北位で現る	側に位置	置し、 ま推移	 一般住 するも	宅・のと	アパ· 予測	ートが する。	泥在		宅地域	でさ	ある。地域	要因に		よ変動で	もないの
(3) 量	是有效	 b使用の判定	低層住宅	芒地									(4)	対象基	準地の	-	方位				0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				94, 00	00 P	¶∕m²		個別的	要因						
1 0	の適用		収益還			益価格				60, 40		<u>-</u> ¶∕mื	-								
			原価法		積	算価格				/	P	¶∕m [°]									
			開発法		開	発法に	よる価格	格		/	Р	¶∕mឺ									
(6) F	市場の)特性	半を占め	りる。中 妾近性に	小規模 優れて	一般住	宅、ア/ と等かり	パート ら、需	等が建 給関係	きち並 をは比	が住較的	宅地域 安定し	ぱで、 こてい	景気の る。需	回復傾 要の中	向心	宅地域。需 の継続や明 となる価格	石中心	い部にホ	旧対的に	こ近く、
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	合った質	_{賃料水準} 售価格に	が形成比し、	されて! 相対的!	いない? に信頼¶	ため、 生に劣	収益価 る。従	Б格は Éって	低位、収	に試算 益価格	iされ らは参	た。居 :酌する	住の快	滴	目的での取 生を重視す め、指定基	^る住宅	≧地域~	であり、	収益価
(8) 公示価格を	見価集格	① 二代表標標準地番号	準地 明	標準 標準 元 -	也 28	時 点修 正	3標補		④地 [±] 因(較	の比	要	別的 (因の :較	⑥対 <i>0</i>	対象基準 D規準値 (円/I	は	7 7 7	標 街路 英雄 環境 環境 正 無	i 0.	. 0 地域要因 . 0 因	街 交 環 環 場	通 +3.
格しをか	1 7.11	公示価格	87, 600	一 円/m	_1	100		00]	10	00 3. 1]	[1	.00]			100		行政	3 0. 7 0.	. 0	行 行 そのf	玫 +2.
(9)				132 11		時 点	3標		4)地域			別的	€	対象基準	基地	. 1	その他標 街路		. 0 . 0 地	街路	路 +6.0
指定基準地	0000		月石(県)) –		修正	補	-	因 <i>0</i> 較		要	数数		が比準値(円/ロ		े । व र	準 交通 補 環境	i 0.	. 0 域要因	交i 環 ^坎	通 -6.0 竞 +90.0
準 植地 言	英 寸	前年指定基	基準地の(74,000	価格 円/m	. -	100	-	00 1.0]	10 [183	00 3.6]		00]		93,	800		正 画地 行政 その他	τ 0.	. 0 . 0	行 そのf	
(10)		①-1対象基準継続	新規					3	一般的	内要因							明石市内のこれ機の需	住宅地	也は立ち		• 環境条
対象基準地の前	丰票集団各兵 らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表]一地	価格 変動状況	[地域要	要因]							ハ。景気 <i>の</i> 需要は概ね				
前力),	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	_ 円╱㎡ 引	%	要因の	[個別的	内要因	3]	個別的	要因	に変動	はない	0					

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 7 **字地-1**

		基準地番	·号		提出	出先	所属分科	会名	業者名	野島不	動産鑑定	事務所		/1-	(211)			
	Ę	明石(県)		- 7	兵庫	車県 -	兵庫第	4	氏名	不動	産鑑定士	野島	進一					印
鑑定	評価	額					12, 400, 0	00 円	1 m²当	たりの	価格					96	, 500	円/mឺ
1	基本	的事項																
(1)	価格明	寺点	平	区成 29年	7月 1	日	(4) 鑑定評価 B	3	平	成 29年	- 7月 3日	122		29年 1년 又は倍 望		7		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平	艺成 29年	6月 5	日	(5)価格の種類	頁	正常	価格		価		延種別				ш
		平価の条件		としての	鑑定評	価												
		評価額の決定									1	0				0.1		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		明石市角	魚住町錦	常が丘 2	2丁目14番	3 8				②地積 (m³)	(129)	9法	令上の非	現制等
基準地	3形		④敷地	の利用の)現況		辺の土地の利	用の ⑥	接面道路	外の状況	? ⑦供給	⑧主要	な交通	通施設と	: の		1 低 ¹ (50, 10	
						状況					処理施 設状況	接近	の状況	7		4		, 0 ,
			住宅				主宅等が建ち	<u>\ /.</u>	₹6.5m市道	Í	水道	JR魚	住			(20	の他)	
		1:1	LS2			を 生地	画整然とした 或	住			ガス下水	750m						
(2)	①範	i囲	東 12	20 m, ī	5 5	50 m,	南 80 m	、北	80 m	②標	準的使用	戸建住生	宅地					
	3標	準的画地の形	· 形状等	間口	——— 約	12.0	m、 奥行	約	11.0 r	n、 ț	見模	130	m²程/	度、 ;	形状 /	まぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11		街	基準6.	方位 北 5 m市道			R魚住駅 750m			法令	1 但	、専(50,	100)
			事項				路			ţ	施設	7 50III			規制			
		!域要因の	当該地址	・ 域は成熟	した住	宅地域	で、急速な変	化は見	 込めず、	当分現	状維持する	ものと	予測す	る。 J :	R 「魚	住」駅	(徒歩圏	にあり
	将	来予測	利便性為	が高く僅	かなが	ら上昇	傾向にあるも	のと予	測する。									
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	宅地							(4)対象基 個別的		方位					+1.0
	監定評 D適用	福の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格		9	96,500 F	¶∕m³	100 701 00	安囚						
		•	収益還:	元法		益価格				¶∕m [*]								
			原価法			算価格				¶∕m [*]								
(6) =	ち場の	<u></u>	開発法	公国/ナ T	1		よる価格 び山陽電鉄本	- 《白 》 \ 《白		ります	古西郊の仕	字地域。	<u> </u>	☆/7 [米七立:	±m-4 .	今まれ	マ 雪	一番が
(0) П	1场()	/行注	市内居住る程度で	主者のほ である。	か下記 一方、	のとお 購買総	の田陽電鉄や り域外からの 額が中心的な , 200万円	転入者 一次取	も増加傾得者層の	向にあ予算規	る。在来住 模に見合う	:宅地域 [~] エリア [~]	で、供 で、実	給は小売 需は総	規模な	建壳分	譲が見	し込まれ
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	住宅が原	成り 立つ	地域で	はなく	内で、戸建賃 、自用目的の をもって鑑定	取引が	中心であ	るとみ	られるため	:事情に 対な 対な は は は は は は は は は は は は は は は り に り に り	基づく 各は試	ものがり 算せず、	中心で、下記	あり、 (10	経済的)・②	に賃貸)の変動
(8)		① ■代表標	製造地	標準:	也 ②	時 点	③標準化	④ 地均	或要 ⑤個	別的	⑥対象基準	基地	標	街路	0.0	0 地	街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号	明		23	修正	補正	因 <i>0</i> 較		因の x較	の規準値 (円/)	囚	標準化補	交通 環境	0. (一安	交通 環境	
個もも	_		97	711							(П/ 1	11)	推正	^{块块} 画地	0. (+1. (行政	
æ 1.		公示価格	96, 000	円/m	_	100. 5	$\frac{100}{101.0}$	[10		01.0]	96,	500		行政 その他	0. (その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	③標準化	4地域	支 (5)個	別的	⑥対象基準	地		街路		地	街路	
指定基準地))			-		修正	補正	因の較		因の x較	の比準値 (円/)	囚	標準化補	交通 環境		地域要因	交通 環境	
季 植物	ノ 食 寸	前年指定基	‡淮州の	海投	г] 100	10		1	(1.27	,	Ē	画地			行政	
-6 1	,	削午拍处各	8年地の1	iiiiffi 円/m	ז [ٔ]	100	[]	[00				行政 その他			その他	l.
(4.0)		①-1対象基準	集地の検 新規					[一般的	要因]	子育てため住	支援の施策 宅地の地価	により記	5当世付	代を中の部上昇に	心に人に転じ	口は増た地域	加傾向]にある
(10) 対 st	Ε'n	前年標準価		_	300 円/	⁄ m [‡]	③ 無 亦			/C * > L		11650/201	,	<u> прад</u> уј (10,0	. (()	700
象基	票の	①-2基準地点)である5			長標準地	等と同	価 変 同一地 格 動 形 状	[地域要		JR徒 た。	歩圏で市場	での選如	子性は	比較的	高く地位	価は上	.昇傾向]にあっ
対象基準地の前	計	代表標準	_	標準均	<u>b</u>		形成要 23 B B B B			, Co								
前が)\ }	標準地番号 公示価格	各	明石	96, 000			[個別的	要因]	個別的	要因に変動	はない。						
				+1. 3 %	半年間		. 5 %											

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 8 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	シテ	ィサー	ベイト	アーズ				-		
	F	明石(県)		-8	兵庫		兵庫	重第49	分科会	B	名	不動	産鑑定	生	田中	中瑞穂	恵				印
鑑定	2評価	額					9	, 660, 0	000 F.] 1	I㎡当	たりσ)価格							84, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項		·											(0)						
(1)	価格明	寺点 ————————————————————————————————————	並	成 29年	三 7月 1	日	(4)鑑5	定評価	B		平月	戎 29 ^左	F 7月	3日	(6) 路 線		烖 29年 ₹ 価又は ſ			67, 000	<u>円/m̃</u> 倍
(2)	実地詞	調査日	平月	式 29年	6月 30	日	(5) 価材	各の種類	類		正常	価格			備		倍率種別				ш
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評值	西				•											
r		評価額の決定												ı							
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市原	豢が丘 1 疘 1 − 3			番 7 9							②地 (m)		(.5	9)3	き令上の き	現制等
基準地	3形		4) 敷地(の利用の)現況	⑤周;	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	Я. (7)	供給	(8) + :	要な	交通施設	きとの		1低	
						状況				0.2			処	理施		近の				(60, 10	00)
			4			1 101	LH+ An.	<i>₩</i> ↔ 1%	7-h.	北4mī	打 消			状況	.1.78 =	☆ ∧ι. ⇒	tr >		(₹	- の他)	
		1:1.5	住宅 W2					住宅が 住宅地		√10-±III.I	17.00		ガ	道ス水	山陽電 500m	直鉄 朋	拳冮				
													'	//\							
(2)	① 範	通	東	30 m.	西 6	0 m.	南	40 m	、北		60 m	②模	標準的包	吏用	戸建住	宅地	ħ				
近隣地域	3標	準的画地の服	杉状等	間口		9.0	m,	奥行	約		3.0 n	n, j	規模	1	12	0 m	程度、	形状	1	長方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	367			往		準方位 m市道			交通		易電鉄原 500m		駅	法令	1	低専(60	, 100)
			事項					路	i				施設					規制			
		域要因の					宅地域	で、生	持段の	変動要	因は	なく、	今後と	:も現:	状のま	ま推	移する	ものとう	- 予測す	る。地価	iは横ば
	祔	· 子 注 子 則	(1頃 可(こあると	予測 す・	් 															
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住年	芒地											準地の	, [‡]	5位				0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			84, 0	00 P	∃∕m³	値	別的	要因						
	- ~	•	収益還	元法		益価格						∃∕m [*]									
			原価法開発法			算価格	i よるŒ	版				∃∕m² ∃∕m²									
(6) ਜੋ	1場の)特性	同一需約	合圏はJ	R山陽	本線及	び山陽	 県雷鉄オ	線沿流	<u></u> 線で、	概ね	明石市	 iの圏域	ぱに存	する住	 宅地	型域であ <i>。</i>	る。需要	要者は	市内居住	者が大
			半を占と	りる。熟	成したイ	住宅地	で大量	は供給に	はなく、	、中古	i物件	のほが	建替に	こよる	新規分	譲が	『取引の『	中心で、	需給	関係は櫻 要の中心	ね均衡
		i格の調整 E及び鑑定	戸建住年住宅を加	名用に開 限定する	発され: ことは	た住宅 非現実	団地内的であ	可にある	画地	で、転、収益	勤等 価格	の事情は試算	による しなか	が 貸家	が一部 。 自用	いにあ 目的	っるもの(]の取引;	の、事業 が中心で	模収支 で、当	の観点よ 事者は過	り賃貸去に成
	平価額 里由	[の決定の	立した信 定基準5	西格水準 也との検	を指標は討を踏	に意思 まえて	決定す 、鑑定	⁻ るのか ≦評価額	「一般に 質を上	的であ 記のと	る。 おり	取引事 決定し	例より た。	試算	した比	準価	「格を採り	用し、均	也価公	事者は過 示標準地	及び指
(8) 小 ±	日布	① □代表標	準地	標準均	_	時点		票準化	-	地域要	_	別的	⑥対象	象基準 現準価	地	7) 標	景 街道		. 0 地	街路	
が活った。	准 格 -	標準地番号	明	石 -	15	修正	*	甫正	車	団の比 対		因の 較		死—⊯ 円╱r	P	かれて 経	交通		.0 域 要 .0 因	交通 環境	
公示価格を	ر د	公示価格			Г	99.8	1	100		100	Γ 1	00]				Ī	画:	-	. 0	行政 その他	
			70, 600	円/m	_	100	- -	100]	_	33.9		00		84,	000		行i そのf		. 0	7 071	3 0.0
(9) 指 #)\	① 指定基準	地番号			時点		票準化	-	域要	_	別的		象基準 七準価	tt女 ()	7) 標	票 街道 集 充		. 0 地		
指定基準地		Ę	月石(県)) –		修正	1	甫正	較	の比 		因の 較		 円/r	. 1	70人尺	交通		. 0 域 要 . 0 因	交通 環境	
準 村地 言	負 寸	前年指定基	ま準地の(価格	Г	101. 3	1	100		100	Γ 1	00]				1	E	_		行政 その他	
		.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	95, 300	円/m	.	100	-	01.0]	_	14.4		00		83,	600		行i そのf		. 0	ての他	, 0.0
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規						[一般	的要因			ける豊 〔向にあ		子育て	支援	能策を	求める東	云入者	もあり、	人口は
(10) 対 f	Į 6	前年標準価			000円/	′m¹		③ 価 変													
	様検討	①-2基準地点 点)である ^は	が共通地 場合の検	点(代表 討	長標準地	等と同	司一地		[地域	要因]	ļ	駅に近	く利便	更性の	良好な	:既成	住宅地均	或で、均	也域要	因に変動	はない。
対象基準地の前	山 討 各 手	○ 代表標準	≛地	標準均	t			格形成要因													
前力)\	標準地番号 公示価格	各			- 円∕m	ำ้	囚	[個別	的要因	5] 1	固別的	要因に	2変動	はない	١.					
		②変動率	年間	0.0%	半年間		%														

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) -9 **宅地-1**

		基準地番	무		提出会	+	所屋4	分科会名	Z i	業者名	水野	不動産	継定	事 終所						
	Ę	明石(県)		- 9	兵庫			4分科:		氏名		力産鑑定				雅一				印
鑑定	:評価	 額					18, 80	00,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						7	4,800 F	Ŋ∕m [*]
1 :	基本的	的事項																		
(1)	西格門	寺点		平成 29年	三7月 1日	(4)鑑定評	価日		平	成 29	年 7月	5日	(6) 路線	[平	成 29年	1月]		60,000 	円/mឺ
(2) 5	事 地 i	周査日	<u> </u>	区成 29年	6月 16日	(5	() 価格の)種類		正常	価格			線		泉価又は倍			f	
							, m 111 - 2	12700			III III			Щ		倍率種別				
		平価の条件 評価額の決定		としての	<u> </u>															
(1)		在及び地番			秦江字上瓦	f13	0 3番							②地	積	26	7	9法	令上の規	制等
基準地		住居表示」等												(m²		(15	5)			
地	3形	状	④敷均	也の利用の		5周辺 犬況	の土地の	の利用の	6接	医面道路	各の状況	処	供給理施			交通施設)状況	との		1住居 (60, 200	
			0.4			H1	48.77.2	5 10 6	南小	n市道			状況	1 111 -	도 씨			(そ	の他) (60, 160	n)
		1:1	住宅 W 2		ũ		一般住宅からの信		113.21	шітде			述水	山陽電 650m	毛鉄.	滕江			(00, 100	<i>,</i>
(2)	①範	 i.囲	東	70 m. 🛭	西 60	m、南	j 5	0 m、i	lt	50 m	2	票準的信	使用	低層信	主宅	地				
	3標	準的画地の刑	/	間口:	約 16	6.0 m	1、 奥	行約		16.0 r	n,	規模		25	50 r	n²程度、	形状 /	まぼエ	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特記す	でき事項	[はなV	,		基準方	位北道		交通		場電鉄		駅	法令	11	主居(60,	160)
			事項					路		~_		施設	円 5	東方 65	DUM		規制			
	⊕ 114	は悪田の		. c A-力山	4+1.1 ~	一十二	~ +> 10		1. J IH	W 2 +	구 ₩1		(A)	고.細나	- 7	地価水準		₩ 32.4=	: 10 to the 12°1	、ぼ台
		域要因の 来予測		ものと予			ノしわり	、宁俊。	とも現	状のま	ま推修	多り つ t	50) 8	丁側9	ට.	地個小平	き(よ)広値	恐//³ ∂	かり伸はい	V 19月1月
/2\ =	生女	は田の判定	低層住	- ウ Hh								(A) ÷	+ 会 甘	準地σ	, [方位				+3. (
		使用の判定 価の手法		: 	比準	/亚+⁄z			7.4	000 [¶∕mื	個	》多型 B別的							
	適用		収益過		収益						フ/ ''' 円 / mi									
			原価法		積算						 ∃∕mº									
			開発法	<u> </u>	開発	法によ	る価格			´ F	∄∕m i̇́	:								
(6) 市	場の	特性	住者や	詳給圏は、 ○不動産事 ○~200	業者が多	い。明	石市は	住宅地。	として	ね明石 の人気	市の圏が高く	園域に存	字する 要は根	住宅地強いも	地域。	需要者の がある。 🗄)中心は 亡地は2	、同- 00r	一需給圏に対対の	内の居 総額1
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	算され	前中央部の た。快適 定評価額	性を重視	する住	三宅地域	であるフ	土地価ため、	格に見 収益価	合う賃 格は参	賃料水準	生が形 習め、	成され 比準価	いてい 近格る	いないため を採用し、	り収益価 代表標	格は、 準地 &	やや低化の検討	立に試 も踏ま
(8) 対率とした	見価	① ■代表標標準地番号		標準は	修	: 点 : 正	③標準補正	_	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 対較		象基準 規準値 円/1	西格 ⁽	⑦ 为訳	標 街路準 交通 環境	1 0.	安	街路 交通 環境	+3. (
曲とれた と	-			明石 -	23									11/		正 画均			行政	+29. 0 -3. 0
<i>ا</i> ج	-	公示価格	96, 000) 円/m		00.5	$[\frac{100}{101}.$.	100 131. 5	.	03. 0 <u>]</u> 1 00		74,	800		行政 そのff			その他	0.0
(9) 指定基準地	N	① 指定基準	地番号	-	② 時 修	: 点 : 正	③標準 補正	_	地域要 因の比	_	別的		象基準比準値	格	⑦ 为	標 街路準 交通	各 <u>看</u>	地域要因	街路 交通	
基度) È								較	比	較	(円/	m) [訳 :	補 環境正 画均	-	因	環境 行政	
地言	†	前年指定基	準地の	D価格 円/m	[00	100)	100	[_]					行政	攵		その他	
		①-1対象基準	生地の‡		' '		L	1 -	般的要	-		うの住宅	三地は	大阪、	神戸	その∜ ■及び市内		所の~	ベッドタ	ウンと
(10)		継続	新	規	000 m 1	_2	3					住宅地				» () . ·		.21.2		,
対象基準地の前	10の検討	前年標準価値 ①-2基準地点)である場合 一代表標準	が共通り 場合の相	也点(代表				変 動 [地 況	域要因							が、駅から である。	。徒歩圏	内の信	主宅地域~	であり、
の領前が	Ť	標準地番号 公示価格			F.	- l∕mื	多因の	[個	別的要	因]	個別的	的要因に	二変動	はない	١,					

基準地番号

鑑定評価書(平成 29 **年地価調査)** 平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 10 宅地-1

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

平成 29年 7月 7日 提出

	Ę	明石(県)		-10	兵庫	事県	兵庫第	第4分	科会	氏名	名	不動	産鑑	定士	金-	子	修二				印	
鑑5	と評価	 額					19, 0	600, 00	0 円	11	m当た	- IJ Ø	0価格	- 					12	8,000	円/m	ก๋
1	基本的	的事項																				_
(1)	価格田	— <u>—</u> 寺点	7	△成 29年	7月 1	日 (4) 鑑定	評価日			平成	29 [±]	手 7月	5日	(6)路		成 29年 1		1	00, 000	円/r	'n
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 30	日 (5) 価格	の種類	į	ī	E常価	格			路線価	路	線価又は倍 倍率種別	摔			倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				-1												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地	0	在及び地番5 住居表示」		明石市西明7		ブ3丁目 - 8 − 5		番11	9						②地 (㎡		153)	9法	令上の	規制等	
地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利用	用の ⑥	接面	道路0	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	接		交通施設)状況	との	(そ	1低 (50,1 の他)		
		1.2:1	住宅 LS2				草の一般 三画整烈 地域		1-4	ī6m市	道)	水道 ガス 下水	JR⊉ 1km	哲明	石					
(2)	①範	.)进	東	30 m, E	5 11	0 m. ī	有	40 m.	北	50) m	2棋	票準的	使用	戸建信	È宅:	地					
近隣	3標	準的画地の用	杉状等	間口	約	13.5 r	n. §	奥行 持	約	11. (0 m		規模		15	0	n ¹ 程度、	形状	ほぼ長	長方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準 m市		北	6	交通		R西明	石駅	1	法令	1 '	低専(50), 100)	
-24			事項					路	111113	Æ			施設	果	方 1km			規制	i I I I			
									<u> </u>					ļ					 			
		域要因の 来予測		域は区画 るものと			宅地域 。	として	熟成し	ており	り、当	i分は	は現状	を維持	手すると	: 予	則する。な	お、地	他価は	やや上昇	早傾向で	で
(3) ±	 最有効	使用の判定	戸建住	 宅地									(4)	対象基	基準地の) .	方位				+3.	. 0
		価の手法		 例比較法	= H:	準価格			19	28 000) 円/	∕ m²	-	個別的	要因							
	の適用		収益還			益価格			12	/		∕ m²										
			原価法			算価格				/		∕ m²	_									
			開発法			発法に。	よろ価材					∕ ''' ∕ mً										
(6) ī	市場の	特性	同一需流	給圏は、	JR山 住者が	陽本線』 大半を	及び山原 占める。	陽電鉄 当該	地域は	線で、 住環り	概ね	神戸	上 i市・ kが概	ね良好	Fなこと	:カコ	字する住宅 う需要は堅	E地域で と調であ	である。 うる。 [需要和司規模の	が出地で の土地で	ョで
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	成り立つ	つ地域で た実証的	はない	ため、耳	又益還是	元法は	適用し	ない。	比準	価格	針は、	代替性	上のある	事	づくものが 列を基礎に 準価格をも	算定さ	いれて:	おり、F	市場性を	至
(8) 公示価格を	現価 集格	① □代表標標準地番号		■標準 5		時 点 修 正	3標		④地均 因 <i>0</i> 較		5個別 要因 比較	園の		対象基準 対規準値 (円/	集地 西格 ㎡)	7) 内识	標 街遊 準化補 頭地	i 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	新 +3.	. 0
を	F.	公示価格 1	24, 000	円/m	. –	100	· I —	00]	10 [99.		103.			127,	, 000		ー _{画児} 行政 その他	τ 0	. 0	その作		. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 月石(県) –		時 点 修 正	3標:		④ 少地域 因の 較		5)個別 要因 比較	回の		対象基準 ひ比準値 (円/	西格	7) 内识	標 街路準 交通補 環境	\$ 0 i 0	. 0 地域要因	街路 交通 環境	1 −3.	. 0
準相地	検 討	前年指定基	基準地の 74,000	価格 円/m		100	·	00	10 [139		103.			127,	, 000		正 画地 行政 その他	τ 0	. 0 . 0 . 0	行政その代		. 0
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地点 点)で表標準地点 で表番番点 公示価格 ②変動率	□新規格 が共通地 場合の検 単地	記 127, (記点 (代表		等と同 - 円/㎡	一地	③ 価格形成要因	地域要	因〕	が 地	強く	西部	格別の		と地の	より人口は の地価は 想 い。					

鑑定評価書(平成 29 **年地価調査)** 平成 29年 7月 7日 提出 明石 (県) — 11 宅地-1

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	三宮	鑑定原	F				- Б (УК)			
	Ē	明石(県)		-11	兵區	車県	兵	車第4分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	植オ						印
鑑定	≧評価	額					ç	9, 020, 0	00 円	1	m³当	たりの	D価格						64	, 000	円/㎡
1	基本的	的事項		,																	
(1)	価格問	寺点	7	区成 29年	7月 1	L E		定評価日			平月	式 29年	年 7月	14日	(6) 路 線		成 29年 泉 価又は倍		5	-	円/m [*] 倍
(2)	実地訓	周査日	크	区成 29年	- 7月 2	2日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			価		倍率種別				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
	_	平価額の決定			L & /II III	II - I.e		<i>(</i>) 4 =	= 17.4	^					@ ut-	r±			@ '	^ L 0 t	
(1) 基準地		在及び地番並住居表示」等		明石市力	下人保 申	1八小=	子城ケ	谷45	5番1	0					②地 (㎡)		()	9法	令上の規	说制 寺
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	予の状況	5	7供給 処理施 设状況			交通施設)状況	との	(そ)	1住原 (60,20 の他)	
		1:1.2	住宅 W2					一般住 る住宅		南6.5	m市道		7	水道 ガス 下水	山陽電 850m	重鉄	中八木			· / IE/	
(2)	①範	.囲	東 1	00 m、	5 5	50 m,	南	70 m	、北		10 m	2 #	票準的	使用	戸建住	宅:	也				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	11.0	m,	奥行	約	13	.0 n	n,	規模	ļ	14	0 r	n²程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 . 5 m			交通		易電鉄「 西 850m		木駅	法令	1 信	E居(60,	200)
			事項					路	+				施設					規制			
		域要因の 来予測	中小規持し推	摸の一般 移してい	住宅を くもの	中心と と予測	する信 lする。	上宅地域 地価に	であり	り、周 黄ばい	辺に傾向	は作業で推移	新・ する	工場等ものと	も見ら予測す	れる。	るが、当面	古は今後	とも根	Eね現状	を維
(3) 揖	是有効	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	, ,	方位				+3. (
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ř			64, 00	00 P	¶∕m²	1	個別的	要因						
0	ソ心円		収益還	元法	収	益価格	f			/	Р	9∕m²									
			原価法		積	算価格	f			/	Р	¶∕m [*]									
			開発法			発法に						9/m²									
(6) T	市場の	特性	者など	である。	中小規 土地は	模一般	住宅か	『建ち並	こぶほれ	か、周	辺に	は作業	師・	工場等	も見ら	れ、	他域。主た 市内の住 3 0 0 万円	E宅地と	してに	は価格水	:準は
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	元法は	適用しな	かった	。比準	価格に	は周辺の	類似の	の売買	実例	より通	切に	算定さ	れてお	らり、	賃貸経営は 市場の実 えて、鑑定	ミ勢を反	映した	:実証的	益還な価
(8)	- /π	① ■代表標標準地番号	. –	□ 標準 均	也 17	時 点修 正	-	票準化 補正		地域要 図の比	要	別的 因の 較		 象基準 規準値 (円/	格	力 内 尺	標 街路 交通 環境 環境	6 0.	0 域 要	街路 交通 環境	i -7. (
	١.,١	公示価格	83, 500	円/m	.	98. 8 100	_	100 01.0]		1 00 32. 5		03. 0]		63,	500		正 画地 行政 その他	女 0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	から D 食	① 指定基準		- (西牧	2	修正	-	票準化 浦正 100	較	の比	要	別的 因の 較		象基準 比準値 (円/	格	万 内 尺	標準化補 交 環境 画	<u>a</u>	地域要因	街路 交環境 行政	i i
_ "				円/m	i L	100	[]	Г	100		00					その他	<u>ե</u>		その他	
(10) 名材2 信材等が	丰票集画各等からの検討	①-1対象基 前年標準価/ ①-2基で表標準地点 (一で表標準地元本)で表標準 公示標準 公示価格 ②変動率	■新規格 格 が共通地 場合の検 単地	記 64, 1点(代表	000 円/ 長標準地 也	地等と同 - 円/n		③ 価格形成要因の	[地域	的要因] 要因]	ļ	に推移 山陽電 別の変	さして 意鉄線 ご動は	いる。 沿いの ない。		域。	明石市のとして熟成				

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 12 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先		所属分和	4会名	i !	業者名	近藤	序之	不動産銀	濫定事	務所	ŕ				
	ļ	明石(県)		- 12	兵庫	車県		兵庫第	第4		氏名	不真	動産鑑	定士	近藤	泰亮	太				印
鑑定	2評価	i額						38, 100,	000	円	1 m² <u>≜</u>	当たり	の価権	各					17	74, 000	円/㎡
1	基本區	的事項														l					
(1)	価格	侍点	4	☑成 29年	三 7月 1	. 目	(4) 銀	監定評価	日		7	☑成 29	9年 7.	月 3日	(6) 路 線		成 29年	F	1	40,000	
(2)	実地詞	調査日	平	成 29年	6月 25	5日	(5) fi	西格の種	類		正常	常価格			線価		泉価又は作				倍
(3)	継定言	 評価の条件	重 抽	としての	継定証	価											倍率種別				
		のネ 評価額の決定			ш.с.п	Щ															
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		明石市2			2番								②地 (m²		21	9	9法	令上の規	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の	土地の和	川用の	6排	接面道题	路の状		⑦供給 処理施	_		交通施設)状況	との		1 低耳 (50, 10	
		1:1.5	住宅 LS2			中規パー宅地	トが	般住宅、 見られる	ア S住	南西	互8m市)	<u> </u>		設状況 水道 ガス 下水	J R月 1.3km				_ (そ	の他)	
(2)	①範	5囲	東	30 m. 🛭	西 7	70 m,	南	25 r	n、非	Ľ	75 m	n 2	標準的	的使用	戸建住	主宅均	地				
	3標	薬準的画地の	杉状等	間口	約	12. 0	m,	奥行	約		18.0	m,	規模		22	20 r	n²程度、	形状	ほぼ!	長方形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	:11			í		基準方 8 m市	i位北、 i道		交通		R 明石! 東 1.3l			法令	1	低専(50,	100)
			 				5	各				施設	ž				規制	i I I			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	中規模化し、市内	主宅等が 内でも人	区画整 気の高	然と見 い住宅	きち並 と地て	ぶ住宅: 、地価	地域と 水準に	として は横ば	熟成し いない	ってい いし若・	る。 ^丸 干の 」	也域要因 上昇傾向	は現状 を維持	さを終	維持すると ると予測で	: 予測す ける。	⁻ る。』	駅徒歩圏	に位置
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地									(4)	対象基)	方位				+1.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	š			174,	,000	円/n	n	個別的	安囚						
ľ	フ <u>に</u> 71.	,	収益還	元法	収	益価格	š			/	/	円/n	n								
			原価法			算価格				/		円/n									
(0) =	- 18 6	4+14	開発法	1 N N 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		発法に			78 75 ^	NI		円/n		5 PEI (-4) -	<i>+</i> -	. />-	÷ 111.14 1				
(6) F	巾场0.)特性	者が大き	活圏の郵 半を占め n ² 程度)	る。太	寺・上	:ノ丸	地区は	住環境	竟が良	好で、	住宅	地とし	レて需要	が安定	ヹじ	宅地域であ ている。 : である。	かる。 ii 上地は 3	i要石(}, 5	ュ明石市 00万円	の居住]程度(
Ī	· 検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	視する値	主宅地域	である	ことか	٦Ġ.	自用目	的での	り取引	が中心	いで、	取引伯	∐格の水	進を指	ョ標!	が困難なり こ価格が没 各を採用し	と定され	いるこ	とが一般	的と認
(8) 公元	見価集格	① ■代表標標準地番号	準地 明	□ 標準 5		時 点修 正		部標準化 補正		地域 因の 較	北 事	固別的 要因の 北較		対象基準の規準値 の規準値	生地 日本	力力訳	標準化補 環境	1 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	0.0
公示価格を	וזירו	公示価格	74, 000	一 円/m	_ [_	100		100 101. 0		100		101.0]	174,			行政	也 +1 女 0	. 0	行政その他	0.0
(9) 指定	יל ב	① 指定基準			2	時 点修 正	(3	3標準化 補正	4)	地域要 因の比	= 51	固別的 要因の	_ /	対象基準 の比準値	≛地 晒格 「	フカ訳 オ	その信	各	. 0 地域要因	街路 交通	
治定基準地	うの食	前年指定基	集進地の		Г]	100	Ē	較 100	I I	北 較]	(円/۱	m) =	訳		也	囟	環境 行政	
				円/m	ז ^{ٔ -}	100	[100] [_	100	-				行政 そのfi	<u>t</u>		その他	
(10)		①−1対象基準継続	隼地の検 無 無服						[-	般的要	[因]						売き、不動 ひ各地点な				石市の
対名	ξò	前年標準価			000円/	⁄ m [‡]		3 価 変	5												
対象基準地の前	票検討	①-2基準地点)である ^は			長標準地	等と	司一均		ήΓ++b+	域要因]]						して人気が では見られ		明石	駅周辺の	再開発
华地の	西 討 各	代表標準	-	標準地	<u>b</u>			成 第	2			, - 5	برا ت - حـ	10	E 1000	- 0 \		S. 0			
前力	5,	標準地番号 公示価格	各	明石 1	74, 000		- 6 ni	因の	[個	別的要	[因]	個別的	的要因	目に変動	はない	١,					
			- 年間	0.0%	半年間). 0 %	ó													

②変動率 年間 +0.6% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出

																		石(県)	<u> </u>	- 13	七地	,= I
		基準地番	·号		提出	先	所属	《分科 会	会名	業有	者名	是川	不動産	鑑定	事務所							
	ļ	明石(県)		- 13	兵庫	県	第一	4 分科	会	氏	名	不動	産鑑定	士	是川	哲明					E	印
鑑定	評価	 額					18, 5	500, 00	0 円	1	m³当	たりの	D価格						8	3, 500	円/	m²
1	基本原	的事項	ľ	u.														T				_
(1)	価格田	侍点	平	成 29年	7月 1	日 (4)鑑定	評価日	<u> </u>		平原	戈 29年	年 7月	3日	(6) 路		と 29年	· · · -	(66, 000		′m [‡]
(2)	実地詞	調査日	平月	成 29年	6月 27	日 (5)価格	の種類	į		正常信	西格					価又は信 ・ ・ 率種別				倍	
(3)	艦定記	 評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	<u> </u>											1 1 1 1 2 7 3					
2	鑑定	評価額の決定	 の理由の)要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市力	大久保町	森田字	新田宮	南13	番2						②地 (㎡)		22	1)	9法	令上の	規制等	等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地	めの利用	用の	6接面	直道路	の状況	処	供給 理施 状況		要なる近の物	交通施設 犬況	との		1 (60, 2		
		1:1	住宅 W 2			中規模アパー	の一般 ト等が	と住宅、 に混在す		南西41	m私道		水ガ	道 ス	J R ℤ 1. 4km		ī		(そ	の他) (60, 1	.60)	
						る住宅	地域						下	水								
(2)	① 範	5囲	東	40 m、	5 60) m、南	Ī	20 m,	北	2	20 m	2档	票準的包	吏用	低層住	宅地	i		1			
近隣地域	3標	標準的画地の	形状等	間口:	約	15.0 m	, <u>9</u>	製行 系	約	15.	0 m	١,	規模	'	22) m	程度、	形状	ほぼ正	方形		
地 域	④ 地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はない	`	街		準方位 m私道			交通		R 西明 ² 西方 1.			法令	1 =	中専(6	0, 160))
			事項					路					施設					規制				
		2域要因の 3来予測	住宅、万土地区画	アパート画整理事	等の混在 業が施行	生する既 す中で、	存の信 当該5	主宅地 地域の:	域で、 地価 <i>0</i>	概ねの現状	安定 は周i	してま 辺地価	3り当面 5の強含	i は現 み傾	状を維向の影	持す響を	るものと 受けてい	L と予測さ いる。	いるだ	ぶ、周:	 刀地域	で
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	产地									(4) 対	象基	準地の	方	位				+	1.0
		価の手法	取引事	列比較法	比当	集価格				83, 50	00 F]/m²	個	別的	要因							
0.	適用	i	収益還	元法	収益	益価格				52, 30)O F]/mឺ										
			原価法		積銅	算価格				/	Ρ.]/mឺ										
			開発法			発法によ				/]/m [†]										
(6) †	場の)特性	合圏はJ ドを占め 周辺の土 D万円程	る。当記 地区画塾	亥地域は 整理地等	住宅、の影響	アパ.響もあ	ート、 り土均	医院 也需要	等も活	昆在す 調に推	⁻る住宅 ₤移して	E地域 [いる	で、最 。画地	寄り 規模	駅の西り にもよる	月石駅が	らの利	リ便性に	ネやよ	住劣	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	周辺に勤に求めら	られた。	当該地域	或は快適	i性を重	重視する	る住宅	包地域	であり	り、取	2引価格	を指	標とし	て価	格決定さ	されるこ	とがっ	一般的~	である) ,
(8)		①■代表標	摩準地	標準地	也 ②6	诗 点	3標	準化	4地	域要	⑤個	別的	⑥対象			標	街路	各 0.	. 0 地	街	格 +	4. (
公示师	性格	標準地番号	明	石 -	17	修正	補	Œ	因 較	の比	要比	因の 較		見準価 円/r	-	マール	交通環境	_	.0 域要 .0 因	交i 環 ⁵	_	5. 0
公示価格を した	-	小元価 均	71/	H		98.8]	10	20		00	_			/ 1	,	正	四 2	也 +1.	. 0	行证	改 -	3.0
			83, 500	円/m	. —	100	[101			8.7]		1.0 J 00		83,	600		行政 そのfi		. 0	その	也	0.0
(9) 指 か 1 指定基準			地番号		_	诗 点 修 正	3標		④地 [±]	域要 の比	5個	別的 因の	⑥対象	象基準 比準価	T+4	標準	街路 交通		地域	街道 交道		
指定基準 からの 準検 前年指定				-	1	沙丘	作用.	ш	較	V) IL	比			- · ·- 円∕r	. P	標準化補正	環境	竟	域要因	環均	竟	
地言				画格 円/m	i [_	100	[00		00]	[]	00				"	画地 行政 その他	汝		行i そのf		
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ■新規		ı				一般的	的要因							口は微り					市
(10) 対象基準地の前	らの検討	前年標準価である。	格 が共通地 場合の検 <u></u>	83,(点 (代表 討	000 円/ 長標準地		4	③ 価格形成要因(地域	要因]							ないが、 影響を ⁵			上地区间	画整理	地
地の前が	F N	□代表標準標準地番号 公示価棒		標準地		- 円/㎡	[] []	要因の	個別的	的要因	3] (固別的	要因に	三変動	はない	0						

②変動率 年間 +2.9% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石 (里) **-** 14 **字地-1**

																	明	石(県	;)	- 14	Ŧ	3地-1
		基準地番	号		提出	出先	j	所属统	分科会	名業	者名	シテ	ィサー	ベイ・	ヤーズ							
	Ę	明石(県)		-14	兵庫	車県	兵	庫第	4分科	会 氏	名	不動	産鑑 定	≧士	田中	瑞利	恵					印
鑑定	評価	額						14, 10	00, 000	円 1	m³当	たりの	の価格							107, 000	F.]/m²
1 3	基本的	的事項																				
(1)有	西格田	寺点	<u> </u>	成 29年	7月 1	H	(4) 銀	盖定評	[価日		平月	戈 294	年 7月	3日	(6)路	[平]	成 29年	1月]		83, 00	0 P	9∕m²
(2) §	実地記	周査日	平	成 29年	6月 30	日	(5) 個	価格の	種類		正常	西格			線価		福又は倍 倍率種別				倍	<u> </u>
(3) 釒	濫定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価												1				
2 🗊	鑑定言	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基	-	在及び地番s 住居表示」等		明石市大	大人保町	丁大久伊	呆町年	字寺ノ	'上2	89番8					②地 (㎡)		133	2)	9	法令上0	D規 [·]	制等
基 準 地	③形	- 	∕Д動₩	の利用の	相识	⑤国;	л	+ +++ 0	の利用の	の 6 接 i	面道路	の状況	:R (7	供給	(R) ± (R)	亜か	交通施設	ナの		1 =	中専	
	3 /12		T) 55,715	00 (1.11.400	・シレン レ	状況	<u> </u>	T > 0:0	ינולניף	0 191	ᆚᄰᄞ	0,7,7,7		理施	_		大温心改 状況			(60,	200)
													彭	状況					(その他)		
		1:1	住宅 W 2				店台	舗等	こ共同も見ら	西7mī	市道		カ	道 iス ·水	J R → 650m	 (久伊	呆			C -> (LL)		
						4001	<u> </u>						'	/11								
(2)	①範	i.囲	東	15 m、 ₹	5 2	20 m.	南	3	0 m,	北	70 m	2 t	票準的	使用	低層住	宅地	<u>t</u>		· ·			
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥	行 約	13	.0 m	١,	規模	I	13	0 m	発度、	形状	ほほ	長方形		
近隣地域	④ 排	!域的特性	特記	特にな	(V)				街	基準方位 7 m市道			交通		R大久			法令		1 中専(6	50, 2	(00)
-31	٠. ت	, ,,,,,,,	事項	 					路	11111111111111111111111111111111111111	1		施設	南月	東 650m	1		規制	! ! ! ! !			
-	(5)tt	!域要因の	中小排料	世の一般	住字の	ほか店	4 4	ま、目	られる	住宅地域	でも	北 城里	国用に力	トきか	変化け	ナさく	会後 t	、現状な	ン維持	キナス も	のと	- 予測
		来予測	する。	X*/ /1X	TT [10]	(57) /[HIN 41	. 0)	-J40-2	T. 626-99		U-94.94	(DIC)	(0,0	火山		· / / / C		- \http://	1,20	٠, ر	- 1 100
(0) E		# III o wid	IN EL AVE	÷ 1:1.									(4) 1	J & #	*# 11 L 0	Į,	が位					0.0
		使用の判定	低層住2										- 46	可家基 固別的	準地の 要因							
(5) 鑑 の	定評)適用	[:] 価の手法 		例比較法		準価格				107, 0		_	4	_,,,,,								
			収益還:	元法		益価格] / m²										
			原価法			算価格		/π.λ.h.]/m²	_									
(6) 市	-## A	. #± # /	開発法	VMV I		発法に				の氷炉マ]/m [*]		四4十)~	ナナフ	14:15	2 Lib bet: 4:	· 7 🖟	⇒ and ±	43+++	E A	-±
(0) П.	1-200	/行注	は比較的	暗圏はJ 占め、一 内堅調に なってい	推移し	平麻及 市町か	らの。同	勝竜 転入 規模	鉄平勝 者も見 の土地	lの沿線で .られる。 !で1, 4	駅、ドロロフ	a明在 商業施 万円程	可の 記設、学 記度、新	圏域に 学校等 新築戸	けりの の公共 建住宅	仕も ・利 は3	地域であり、 1 便施設に	oる。 ご近いこ) 万円台	おおります。	は甲内ド評価さ	店で れ、 が需	需要の
		格の調整	画地規模	莫等から	賃貸経	営上合	理的	な建	物の想	定が困難	なた	め、収	Z 益価村	各は試	算しな	かっ	た。自用	目目的の	取引	が中心	で、	当事
評	「価額	及び鑑定 iの決定の	者は過ぎ地価公売	Kに成立 F標準地	した価 及び指	格水準 定基準	を指地と	標にの検	恵忠沢 討を踏	:定するの 注えて、	が一般鑑定	段的で 評価額	であるこれを上記	ことか 己のと	ら、取 おり決	:引事 :定し	¥例より記 ノた。	く算した	上比斗	性価格を	採用	引し、
(8)	曲	@ [E *#= 1.1	1# 2# 1	ıl. 🔘	L					@ /m	D.1.4.6	@+I		61.1		= 4-n	- .		. 4-		
公規	通	① □ 代表標標準地番号	準地	標準地	e (2	時点 修正	(3	標準 補正		④地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 規準個	Table 1	かり 根準化 補	票 街路 大道 交通		. 0 ±	也有	路通	0. (-2. (
示準価と	℄格	X-70 H · J	明	石 -	10	19 IL		1111		較	比		((円/r	ที) ที)	として	上 深境		. 0 克 . 0 瓦	せい 環	境	-25.0
対準とした	-	公示価格			Г	100	1	100)	100	Γ 1	00]				Ī	1217	_			政	0.0
			81, 100	円/㎡	, -	100	_	103.		73.5		00		107,	000		行政 その他		. 0	その	他	0.0
(9)			地番号		2	時 点	3	標準	化亿	地域要	5個	別的	⑥対 :	象基準	進地	. 模			. 0 ±	也 街	路	-1. (
指か		В	月石(県) - j		修正		補正	_	因の比	_	因の		比準個	格	かり 根準化 報	交通		. 0 克 . 0 瓦	交	通	-12.0
基準を	Ó	7	74(氘		11					較	比	較	((円/۱	n [*])	育 正		_			境	-8. (
地記	Ì	前年指定基	基準地の	価格	[98. 2]	100)	100	[1	00]				_	□ 画州 行政		. 0	17 その	政他	-5. (0. (
			84, 000	円/mi	2	100	[101.		[76.1]		00		107,			その他		. 0			
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規							-般的要因			さける 質向にあ		子育て	支援	髪施策を求	さめる車	云入者	育もあり	、人	、口は
(10) 対 年	ĒЪ	前年標準価			000円/	⁄ m [‡]		(3) (##				12	.,									
象標基準	原の性検	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一均	也格	変動 [均 ・ 状況	地域要因]							は、区画		ラミニ	開発に	よる	新規
準備地格	፟ 検 i 討	点)である 代表標準	-	討 標準地	1			也 格形成要因	沿		Ś	分譲 か	3盛ん~	じ、売	付きも	比較	ど的好調で	ごめる。				
の前	Ē	標準地番号	ا ن-	1/// — > [•	-		安因	Γ <i>/</i> F	国別的要 团	al /	国纪6	(国)	▽亦計	はない							
Bi N	n #=					円/m	า้	ō	L11	ᆲᄭᆝᄗᅜᆂᅜ	1 ויב	四方门门	ン女囚り	- 友男	114/4. A.	0						

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 15 **宅地-1**

		基準地番	 号		提出	先	所属	分科会	会名	業	者名	藤原	不動産	鑑定			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	I'H (M	<i>,</i>	10	
	Ę	明石(県)		- 15	兵庫	重県	兵庫第	第4分	科会	j	氏名	不動	産鑑に	定士	藤原	亰	正秀				印
鑑定	評価	額					10, 4	00,00	0 F	7	1 ㎡ 当	iたりの	の価格						10	8,000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	-	平成 29年	7月 1	日	(4)鑑定	評価日			平	成 294	年 7月	4日	(6) 路 線		成 29年 <mark>線価又は</mark>	· · ·		86, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	凋査日	<u> </u>	区成 29年	6月 25	日	(5)価格(の種類	Į		正常	価格			緑価	EE 1	倍率種別				1111
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評値	西															
	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨													T				
(1) 基準地	_	f在及び地番s 在居表示」等			大蔵天神 天神町1		739番 2」	2							②地 (㎡		90	3)	9注	令上の	規制等
地	③形	状	4 敷地	也の利用の)現況	⑤周道 状況	辺の土地	の利用	用の	⑥接	面道路	各の状況	処	》供給 业理施 设状況			ℷ交通施設 Ͻ状況	との	(-	1住 (60, 2	居 00)
		1:1.5	住宅 LS2	2			も見られ の住宅地		<	東4m	市道		オ	x道 ガス ×水	山陽 300m	電鉄	人丸前		(*	の他) (60, 1	60)
(2)	(1)範	·	東	50 m. Ē	F 50	0 m.	南	60 m.	dł.		30 m	② ‡	票準的	使用	戸建住	主字:	拙				
		。 関準的画地の刑		間口	_	8. 0		····、 !行		1	2. 0 ı		規模	12/13	, . – .		 ㎡程度、	形状	長方形	·····································	
近隣地域	④ 批	!域的特性	特記	特にな	:11			街	基	準方(m市	立北		交通		易電鉄		L前駅	法令	1	住居(60), 160)
~%			事項					路	-1	1111111	므		施設	南月	東方 30	00m		規制	 		
		域要因の 来予測	当該地	は 域は、国 i面、現状				中小				中心と		死成住	宅地塚	或で?	ある。地場		<u> </u>	の変動に	はないの
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住	三字地									(4)	対象基	準地σ)	方位				+1.0
		価の手法	取引事	事例比較法	比	準価格				108,	000 F	∄∕㎡	1	固別的	要因						
0	り適用	i	収益還	显元法	収益	益価格				/	F	¶∕mื									
			原価法	Ę	積額	算価格				/	F	<u>ዓ</u> / ㎡									
(=)			開発法	•			よる価格					¶∕m [*]									
(6) 刊	市場の)特性	半を占ている	める。中	小規模- ら、需約	一般住 給関係	宅のほか は比較的	、店 安定	舗、して	アパーいる。	ート等 需要	が見らの中心	れる化	主宅地 る価格	域で、	経	宅地域。 請 済状況の好 地は標準的	子転の景	響や	訳接近付	生に優れ
` · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 Īの決定の	定する	ことが非	現実的7	な地域	であり、	収益	価格!	は試算	算しな	かった	- 居住	主の快	適性を	を重ね	から賃貸約 視する住 ⁹ 。従って、	芒地域で	き、自i	□使用 目	目的での
(8) 公示価格	見価	① □代表標標準地番号	準地	■標準均	也 ②	時 点修 正	③標 ² 補I	隼化	4 #	地域要 因の比	5個	別的 (因の に較	⑥対 の	象基準規準値	造地 6格		標準交流	各 0 通 0	. 0 地域要 . 0 因	街 交 環 環	各 +3.0
公規価格 標準地番号 のである。 のでも。 のでも。 のでも。 のでも。 のでも。 のでも。 のでも。 のでも			05, 000	円/m	_	100	10			100 98. 8		01.0]		107,	000		ェ 画 ⁵ 行政 その作	女 0	. 0	行政その代	
(9) 指定基準 地 討 fi年指定			地番号 月石(県			時 点修 正	③標2 補I		_	域要]の比	要	別的 (因の に較	の	象基準 比準値 (円/r	Fa 大久 (⑦内 訳	標準化補環地	通 0	. 0 地域要因	街 交 環 環 場	重 −7.0
			基準地σ 74, 000			100 100] 10			100 61. 0	l —	01.0]		108,	000		止 画 [±] 行政 その作	女 0	. 0	行政その代	
(10) ①-1対象基 (10) ■継続			新	規	000 5	/ m.²		3	一般	的要	因]	景気の 件の優	D回復(Eれた(頃向が 主宅地	継続し城を中	心(明石市内の に根強い記	の住宅地 需要が認	也は立: 2めら;	也条件れる。	・環境条
対象基準地の前	ド票 手票 基面 各等	前年標準価 ①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通 ⁵ 場合の根	也点(代表			同一地 村 別一地 村 別 見	変動状況	地域	(要因		地域男 に優 <i>ネ</i> いる。	更因に材 いている	各別の ること	変動に等から	はない っ、青	い。景気の 需要は底 <u>壁</u>	の回復何 堅く地値	質向の活 面は横に	継続や馬 ずいで打	沢接近性 能移して
前力)\	標準地番号 公示価格	各			- 円∕m	. 1	2 [個別]的要	因]	個別的	要因り	こ変動	はない	١,					

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 16 **宅地-1**

		基準地番	号		提出分	先	所属统	分科会	名	業者名	株式	会社ミ	エコー	一不動	産鑑	定事業部	3/11 (2)(,	10	, G-6
	F	明石(県)		- 16	兵庫り	県	兵庫第	4分科	会	氏名	不動	産鑑に	定士	金-	子值					印
鑑定	2評価	額					33, 60	00,000	円	1 m³ ≝	もたり0	の価格						7	2,000	円/mឺ
1	基本原	的事項												(0)						
(1)	価格田	寺点		平成 29年	5 7月 1日	(4)鑑定評	価日		平	成 29年	年 7月	5日	(6) 路 線		烖 29年 ₹ 価又は 何	· · · · · -		58, 000	円/m̄ 倍
(2)	実地詞	調査日	귘	区成 29年	6月 30日	(5)価格の	種類		正常	価格			価		倍率種別				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評価															
	_	評価額の決定																		
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		明石市魚	魚住町金の	ア崎字)	片山14	106章	¥					②地 (㎡		()	9法	令上の規	見制等
地	3形	状	4數均	他の利用の		5周辺 犬況	の土地の	の利用の	の 6排	妾面道路	各の状況	処)供給 1理施 2状況	_	要な. 近の	交通施設 状況	さとの	(2	1中国 (60, 20	
		1:3	住宅 W 2				の一般(成住宅5		北耳	東5m市i	首	ナ	く道 ガス マ水	JR7 2km	大久任	呆			v2 (匹)	
(2)	①範	囲	東	60 m. E	西 60	m、南	j 6	0 m.	北	30 m	24	票準的 [·]	使用	低層信	主宅地	<u>t</u>				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約 12	2.5 m	i、 奥	行 約		37. 5	m,	規模		47	0 m	程度、	形状	長方刑	ý	
地 域	4地	域的特性	特記	特記す	~べき事項	[はなV	,	街	基準力 m市道		5	交通		R 大久 5方 21			法令	1	中専(60,	200)
			事項					路				施設					規制	 		
		2域要因の 子来予測	中小規	 見模の一般	住宅が多	い旧集	落内の	住宅地	域で、	地価は	ほぼ橨	黄ばいて	<u>-</u> で推移	してい	くも	のと思料	針される) _o		
		使用の判定	低層住									4	対象基 固別的	準地 <i>σ.</i> 要因) [‡]	方位				0.0
	監定評 り適用	[[] 価の手法]		事例比較法		価格					円/m [*]	4	_,,,,,,							
			収益遺原価法			価格			47,		刊╱㎡ 円╱㎡									
			開発法				る価格		/		<u>」/ '''</u> 円/㎡	_								
(6) ਜ	方場の	特性	神戸市	宗給圏は、 可の居住者 いに推移し	が大半を	占める	。当該	地域は	旧来か	らの住	宅地で	ご外部7	からの	参入に	と少な	く需要は	はやや引	含み	で、地価	石市、 iは概ね
: ≅	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	多数の	見模の一般)賃貸事例 きに算定さ ご重視し、	を収集し	得たが	、試算	の渦程	!に多く	の想定	要素を	*含み、	規範	性にや	つや生	る。比達	進価格に	t、代表		る事例
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号		■標準 地 明石 -	僧	京正	③標準補正		4地域 因の 較	比	国別的 更因の 比較	の	象基準規準個 (円/r	[格]	7. 村沢 一村	(表)	通 0	.0 地域要因	街路 交通 環境 行政	+4. 0
	格し 公示価格 公示価格		70, 700) 円/m	.	00.2	[$\frac{100}{101}$.		97.8	-	100]		71,	700		ロー 行i その(攻 0	. 0	その他	
(9) 指定基準 たらの 準検 地 討 前年指定			地番号 月石(県			京京	③標準補正	_	地域要 因の比 較	と 要	国別的 更因の 比較	の	象基準 比準価 (円/r	Fa 大久 ()	7. 村訳 1. 村本山和1.	票 街道 交通 交通	通 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	+11.0
			基準地 0 95, 300		_ —	01.3	[100		100	-	100]		71,	800	11	- 画 ⁵ 行i その(攻 0	. 0 . 0 . 0	行政 その他	
(10)	. .	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新	規	000 円/r	ทึ	3)	-般的勇	要因]						り人口にか地価は村				
対象基準地の前	手票集 面各:	①-2基準地が 点)である ^は 一代表標準	が共通5 場合の相	地点 (代表	長標準地 等		一地 格形成要因	変 動 [坩 状況	也域要因		東方で 都市計	『区画製 計画道路	整理事 络が工	業中の 事中で)大久 ごある	、保町西原 。 平成:	協地区が 2 9 年度	ゝら近№ E完成	粦地域周 予定であ	辺へのる。
の領が	手) \	標準地番号 公示価格	各		F	-]∕mื	因の	[個	固別的團	更]	個別的	り要因に	こ変動	はない) ₀					

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) — 17 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	中尾	不動	産鑑定	事務所						
	Ę	明石(県)		-17	兵	車県	兵庫	第45	}科会	氏	名	不動	産鑑	定士	中尾	明					印
鑑定	2評価	額					21,	, 800, 0	00 F	円 1	m³当	たりの	の価格	各					8	32, 500	円/mឺ
1	基本的	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	- 7月 1	l日	(4) 鑑5	E評価E	3		平月	戊 29年	年 7,	月 3日	祏		29年 西 又は 倍			67, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	平	成 29年	- 7月 2	2日	(5) 価格	各の種類	領		正常	西格			線		率種別	1+			10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価												I			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」		明石市ス	大久保町	丁高丘:	3丁目	5番9							②地積 (㎡)		26	4)	9;	⊹令上の	規制等
地	3形	沙状	④敷地0)利用σ)現況	⑤周3 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交近の状	通施設況	との	(2	1低 (50, 1	
		1:1.5	住宅 W2				莫一般(薬環境(或			南西6	m市道	Ī		水道 ガス 下水	J R大 2.6km	久保					
(2)	①範	囲	東 6	0 m. Ē	5 4	40 m,	南	60 m	、北	4	40 m	2h	票準的	内使用	戸建住	宅地			1		
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	13.0	m,	奥行	約	20	.0 n	n,	規模		260) m³科	呈度、	形状	ほぼり	長方形	
地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			街		5準方位 5 m市道			交通	」 JF 北東	R 大久係 東 2.6km	R駅 m		法令	1	低専(5	0, 100)
			事項					路	;				施設	ž				規制			
		 !域要因の !来予測	当該地域状のまま						境の	良い住	宅地	域で、	特に	大きな	変動要	因がな	ないこと	こから、	今後	も当面の	の間は現
(a) E	3 /- +	- 生田の割立	三法公方	• Lile									(4)	対象基	淮北 の	方位	拉				+1.0
		使用の判定 	戸建住宅 取 引事 例		E H	準価格	<u> </u>			82 50	00 🗜		-	個別的	. –						
0)適用		収益還え			益価格				/											
			原価法		積	算価格					Р	∃∕m³									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	F	∃ ∕mื									
(6) ਜ	市場の	特性		、地縁 等によ	:的選好 り、近	性を有 年需要	する明 は弱含	石市内	iの居 oる。	¦住者で 市場の	ある。	,戸廷	と住宅	ごが建ち	並ぶ環	境の月	しい住宅	三地域で	ごある	が、徒	需要者 歩圏外で 新築建売
1	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域 り立つ地 性を反映	地でか	いため	収益	還元法	の適用	引け断	合した	· 1	ってオ	エ、件て	いけ 代	表標準	地上の	り給計な	るり、私 と踏まえ	経済的 と、現	に賃貸 実の取	事業が成 引の市場
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号	獎準地 [明7	標準	也 17)時 点 修 正		標準化 開正		地域要 因の比 較		別的 因の 較		対象基準 の規準価 (円/r	格人	標準化補正	街路 交通 環境	新 0	.0 .0 .0 .0 .0 .0 .0 .0 .0	交; 環 ⁵	通 0.0 竟 0.0
	7	公示価格	83, 500	円/m		98. 8 100	- -	01.0]	[100	I -	1.0] 00		82,	500	ш	画地 行政 その他	5 0	. 0	行i そのf	
(9) 指定基準地	D D	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		標準化 前正	_	地域要 図の比 ^妓	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準個 (円/r	格人	標準化補正	街路 交通 環境	鱼	地域要因		<u>甬</u> 竟
华 1	讨	前年指定基	基準地の 値	插格 円/m	i [100]	100	[100	[1	00				ш.	画 ^均 行政 その他	女		行i そのf	
(10) 名材多基準地の前	丰票集 あります おうこう の検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価: ①-2基準地点)であるが ● 代表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地が 場合の検記 も地 □	84, 点(代 討 □ 標準 地 明石	보 83, 500	也等と同 - - 円/m	17	③ 価格形成要因の	[地均	设的要因] 或要因] 则的要因	A Line A C	気は、 駅徒歩 分談で ないる	緩や	かな回	復基調 した住 対的地	が続い 宅団均 位低コ	いている	5。 5が、 	便性	等に劣	国内景の大新規で推移し

平成 29年 7月 7日 提出 明石 (県) - 18 **字地**-1

			_														97	口 (宗)		- 18	七地一
		基準地番	·号		提出			属分科:			者名				事務所						
	ļ	明石(県)		-18	兵庫	1月	兵庫	第4分	科会	· [5名	不動]産鑑	定士	中月	毛	明				印
	と評価 -						9,	, 640, 00	00 F	3	1 ㎡当	たりの	の価格	•					8	1,000	円/㎡
		的事項													(6)				,	25 000	
(1)	価格問	寺点 ——————	寸	☑成 29年	7月 1	日 (4) 鑑冗	E評価E	1		平	成 294	年 7月	3日	(6) 路 線		成 29年 線 価又は倍			55, 000	円/m 倍
(2)	実地記	調査日	丑	乙成 29年	7月 2	日 (5) 価格	格の種類	Į		正常	価格			価		倍率種別				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	西												<u>I</u>			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市魚	自住町清	水字長	池59	99番5	5						②地 (m²		119)	9法	令上の規	見制等
基準地															,					1中耳	F
נויג	③形	状	4)敷地	の利用の	現況	⑤周辽 状況	lの土i	地の利用	用の	6接	面道路	の状況		D供給 U理施			₽交通施設 D状況	との		(60, 20)	
														2状况		~	, ,,,,,		(7	の他)	
		1.0	住宅					般住宅?		北西	5m市道	Í		k道 E-k	J RA					·> (E)	
		1:2	W 2			世地が地域	混在	ション、 する住 ^を	宅					下水	1.4km	П					
(0)	1)22	· 	市	20 #	.	迎现 0 m、 F	-	60	ᆚ		<i>C</i> 0	(a)+	票準的	(本田	戸建住	上 /之。	ĿĿ				
(2) 近	①範	:西 		30 m、西	_	8.0 n		60 m. 奥行		1	60 m 5. 0 r		規模	1)使用			^吧 ㎡程度、	形状	巨古形	:	
近隣地域	-			特にな	-	0.0 1			基	準方信	立北			Τ.	R A R A E		11/11/2\			· 中専(60,	200)
域	4)10	域的特性	特記	1				街	5	m市i	首		交通	北	東 1.4	km		法令		. • . /	ŕ
			事項	1 1 1 1 1				路	i ! !				施設					規制			
		2域要因の 子来予測	当該地域も当前	域は、中 面の間は	小規模- 現状の	一般住写まま推利	芒を中 多して	心にマ いくも	ンシ のと	ョン、 予測。	農地する。	が混在	Eする	住宅地	地域で、	特	に大きな変	ジ動要因	がない	いことが	ら、今
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住生	宅地											· 準地 σ)	方位				0.0
	監定評 D適用	祖の手法	取引事	例比較法	比	準価格				81, (000 F	¶∕m³	1	固別的	安囚						
·	/	•	収益還			益価格				/		¶∕m [*]	-								
			原価法			算価格		- 1 %-				¶∕m [*]	_								
(6) =	市場の	\ \t+\\	開発法			発法に			74.7ド	T D :		9/m² 幼幼幼	_	HIII 3/2 FF	工士は	5100	圏域)ァカオ	マムウ	: +th +d; ~	っちァ	電田 学
(0) 1	[] <u>-</u> ⁄9] ()	/1 寸 工	同の中心に の中心に 程度で	市場の中	的選好	性を有った。	山陽里 計る明 120	武本版 石市内 ㎡程度	の居の土	住者で地で	1 勝本 である 1 , 0	旅石版 。最等 00万	ドマ、グ 子駅か 万円程	既ねりらたり	圏外で	で接続	圏域に存す 近性に劣り 宅は2, 5	の任宅の、需要	地域は弱さ	さめる。 含みで推 3,00	高安石 移して 0万円
- 00	検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	適用は	域は、戸 断念した を採用し	。よっ゛	て本件	では、	代表標	準地	とのた	負討を	賃貸組 踏まえ	E営上 と、現	合理的 実の耶	Jな建物 対引のF	物の変	想定が困難 性を反映し	誰である ⁄、実証	ため、 的でſ	収益還 言頼性の	元法の ある比
(8)	里由	① ■代表標	5 ·维 + 山	標準均	H (2)	時 点	②+ ≡	栗準化	Ø.	也域要	E VIE	別的	© 1 4	╈基≱	± +₩	1.	+西 生中	7 0	0 地	街路	+1. (
	見 価	標準地番号	华地	1示午』		吗 点 修 正		i正	_	國安	_	因の		規準値	西格	⑦ 内	標準化補 斑 環 環 地		+ at	交通	
小価格	規権とした		明	石 -	23				車	饺	比	較		(円/		訳 :	補 環境	-		環境	
を f	7.	公示価格	06 000	∏ ∕må	, l ⁻ -	100. 5		100		100 17. 0	T	00]		81.	600		行政	τ 0.		行政 その他	
(9)		① 指定基準	96, 000	円/m				01.0]	_		-		©÷4				その他			仕こり を	
指表	<u>ځ</u> ۱	① 相足基件	-地留石		_	時 点 修 正	_	標準化 開正	_	域要 の比	_	別的		象基準 比準	丽牧 (⑦ i	標 街路 準 交通		地域要	街路 交通	
指定基準地	っ D 余			_					較	ξ	比	較		(円/	m²)	內 :	標準化補 斑 環 地		要因	環境	
地言	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	, [_	100	<u>-</u> ا ا	100	_	100	[]	00					止 画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
		①-1対象基準					-		[一般	的要[因]	総人口	は横	ばい、	生産人	し口り	は減少、老 続いている	年人口	は増加	1傾向。	国内景
(10)	∓ L	■継続 前年標準価 ²	──新規 格	-	000 円/	′m³		3				XIIA,	极心	ハ・ルド	11发 本前	可クゴオ	かにく・く く・る) ₀			
象基	票の生命	①-2基準地力	が共通地	点(代表	長標準地		一地	価 変 格 動	[地域	要因				徒歩圏	外で禾	小便怕	生等にやや	劣り、	地価に	は横ばい	で推移
準備地	曲 討 各	点) である ^は		┊討 ██標準地	3			[格形成要[(動状況				してい	いる。								
の気が	年票集画各等か	標準地番号	k a			_ 2			[個別	的要	因]	個別的	要因	に変動	」はない	١,					
		公示価格 ②変動率	^各 年間	0.0%	半年間	円/m [*] 	%														

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査) 平成 29年 7月 7日 提出

																	明	石(県)	— 19	宅地-1
		基準地番	号		提出	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			
	Ę	明石(県)		- 19	兵庫	丰県	兵	車第4	l分科会	È	氏名	不動	産鑑	定士	入	日裕	和				印
鑑足	E評価	額					15	, 100	,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	f						78, 000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格	寺点	$\overline{\Psi}$	成 29年	三 7月 1	B	(4)鑑5	定評値	西日		平原	戈 29年	年 7月	4日	(6) 路		成 29年	-		62,000	円/m²
(2)	実地記	凋査日	平月	成 29年	6月 28	H	(5) 価	格の種	重類		正常	西格			線価		泉価又は作 倍率種別				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											10 - 12/13				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		明石市	大久保町	丁西嶋勻	产大原	2 0	1番2	4					②地 (mi		19	3)	9)	去令上の	規制等
地	3形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周道 状況	辺の土	地の	利用の	⑥接	面道路	の状況	5	了供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との		1中 (60, 2	
		1:1	住宅 LS2			中規相 ぶ郊タ 住宅5	莫住宅 外の閑 也域	の建静な	ち並 一般	南4m	市道		7	水道 水道 ガス 下水	山陽 600m	電鉄	江井ヶ島		(2	その他) (60, 1	.60)
(0)	(1) htt		+	-0 -		0	+	0.0		<u> </u>	15	(A)	#: ## A.F	- / - III	= 7±./-		ıl.				
(2) 近	①缸	3四 『準的画地の 別		50 m、i	-	0 m,			m、il r 約		15 m 3.0 m		票準的 規模	1使用	戸建信		型 nீ程度、	形状	巨七	II.	
近隣地域	_				い でき事				11	基準方位		1,		10			ケ島駅			中専(60	160)
域	(4)地	!域的特性	特記							4 m市i	首		交通	北	西方 6		ク面別	法令		. 1 1 (0	0, 100)
	事項 ⑤地域要因の 将来予測 中規模住宅 地価は概ね 3) 最有効使用の判定 戸建住宅地							よ一般			て熟月		施設 〔おり	i i	」は現状	(維持	寺で推移す	規制 けるもの)と予	·測する。	なお、
(3) ±	 長有効	使用の判定	戸建住写	芒地									(4)	対象基	準地 σ) =	方位				+3. (
		価の手法	取引事	例比較法	生 比	準価格				78, 0	000 F]/m [†]	1	個別的	要因						
(の適用]	収益還:	元法	収	益価格				/	F]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F]/m²									
	開発法 (6) 市場の特性 同一需給圏				開	発法に	よる値	晒格		/	F]/mឺ									
ī (6)	市場の	特性	が大半さ	と占め、 系は安定	圏外か してい	らの需	要は少	ノない	、最智	寄駅から	っ徒歩[圏に位	ヹ置し	ている	等、生	:活和	他域である 引便性は 新築戸建信	既ね良好	子な住	:宅地域`	であり、
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	しなかっ	った。 取 りが <i>一</i> 般	引は自 的と思	己使用 料され	目的かる。よ	ド中心 こって	で収益	益物件所 售価格を	「有を」	目的と	:した	取引に	し少なく	, F	つ地域では 市場参加者 央定した。	針は取引	価格	を指標は	こ価格決
(8) 公示価	現権というに	① 【代表標標準地番号	準地 明	標準 石 -		時 点修 正	_ ·	票準化	- -	地域要 因の比 較		因の		対象基準 対規準値 (円/	西格 (票 街路 集 交通 化 環境	1 0	. 0 地域要区	() 街道 交流 環境	善 +3.(
) <u>.</u> [1	公示価格	69, 000	円/m		100	- 1	100 01. 0] [100 90. 9		3.0] 00		77,	400	1	E _{画均} 行政 その他	女 0	. 0	行i そのf	
(9) 指 から) –		時 点修 正		票準付		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/	苗格	力为訳	票 街路 交通 環境	新 0	.0 地域要因	交 i	通 -9.(竟 +19.(
			基準地の 84,000	価格 円/m	. -	98. 2	- I -	100 01. 0] [100 108. 2		3.0] 00		77,	700		止 画 ^均 行政 その他	女 0	. 0	行I そのf	
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号 公示価格	78, 点(代 3				③ 価格形成要因の	変 動 [地 [:] 状況	般的要[域要因] 別的要[明石市 最寄駅 は安定	可の住 ごから ごして	宅地需徒歩と	要は相 ほ位置	既ねり は概え	点は緩やが を調に推 生活利(な横ばいて	いな回復 多してv 更性も想	 夏基調 いる。 既ね良	:好で、		

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出

																呏	石(県)	- 20	七.	地−I
		基準地番	:号		提出	先	所属分	分科会名	業	者名	是川木	不動産	鑑定事	事務所							
	F	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, 45	50,000	円 1	l m³当:	たりの)価格						1	4, 500	円	
1	基本區	的事項																			
(1) (価格田	寺点	平	成 29年	7月 1日	4)鑑定評	価日		平原	戊 29年	丰 7月	3日	(6)路		29年	-		60, 000	円	∕ m [*]
(2) 5	実地記	調査日	平原	戊 29年	6月 27日	(5)価格の)種類		正常信	西格			路線価		西又は信 率種別				倍	
(3) 4	断宁言	評価の条件	重州 7	- I T M	鑑定評価	 F									ID	十年加					
` , , ,		〒価のネロ 評価額の決定			遍 及 IT III	u															
(1)	① P	「在及び地番」 「住居表示」等	並びに	明石市は	比王子町 子町1-:		番2外							②地科 (m²)		10	0	9%	令上の	規制	事
基準地	Ωπ	4.1.2	⊕ #6±46 2	↑ ±1 ⊞ <i>¢</i>	TB:D	© E YI	∞ ± μμ α	N #11 #11 #1	@+#=	ᅮᆠᇝ	C TF 3		/# « A	@+ F	π +> /	· `≆. +/ . =⊓	k l. 0		1 住	:居	
	③形	狄	④敷地(の利用の		5周辺 状況	の工地の	の利用の	り接口	面道路	が状況	_	供給 理施		そな父 丘の状	通施設 :況	(20)		(60, 2)		
												設	状況					(?	の他)		
		1:2.5	住宅 W 2			アパー 一般住 [:]	トが混れ 宅地域	主する	南3m和	払道		水ガ	ス	山陽電 1.1km	鉄西	新町			(60, 1	160)	
												下	水								
(2)	①範	囲	東	50 m. Z	5 40	m、南	ī 6	0 m、北	;	80 m	2標	標準的係	吏用	戸建住	宅地			1			-
近隣	3標	準的画地の無	形状等	間口:	約	6.0 m	、奥	行 約	16	.0 m	n. ;	規模		100	m [*] ₹	星度、	形状	ほぼ	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特記す	でき事項	頁はなり)		基準方位 3 m私道			交通		易電鉄西		駅	法令	1	住居(6	0, 16	0)
			事項	 				路	7 111 127,2	_		施設	北次	ī 1.1k	m		規制				
	© III		éп. /->-/-	=1. =	1.2835	ナーフ	na 111:		- /-> !!! !-!	ا بسد	الله 4 مار	राम क र्या	-FLJ	2. /	A 30: 1	. J. TH.(1. 646 1-1:	. H4-14	上フュ	σ. l.	→ 20m
	(多地域要因の 将来予測 される。				一トか浜	住する	明石川	四岸の仕	: 毛地项	(°C', 1	地攻安	と因の変	シ動も	なく、	今後と	こも現状	大維持で	"推移	するもの	1) E	
(a) F												(A) ±		·# u	方信	₩.					+3. (
		使用の判定	戸建住宅] 罗基 別的	準地の 要因		_					
	記定計)適用	[[] 価の手法]	取引事件			基価格				00 F		-									
			収益還え	兀法		上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上] / m²	-									
			開発法			延価格 *注によ	る価格]∕m"]∕m°	-									
(6) 市	場の)特性	同一需約	合圏は I	R山陽本	(線及で	山陽電	鉄本線※	線の住	字地	或で、	明石市	方内の	ほか神	戸市に	こ及ぶ。	需要者	か中	心は圏に	内の	 居住
(2) 1			者が多り	ヽ。当該 て価格水	地域は明準は低位	石川西	i岸に所	在する旧	1来から	の住写	宅地域	で、道	路の	幅員が	狭く3	系統連絡	売性が劣	うるた	め周辺位	住宅:	地と
		格の調整			けのアバ																
計	F価 額	[及び鑑定 [の決定の	一般的で	である。	かった。よって、	比準価															
(8)	曲	① □代表標	_	標準は	り決定し	シバニ。 寺 点	3標準	(A) (A)	地域要	5個	別的	⑥対 象	多其淮	: tuto	堙	街路	タ 0	. 0 地	街i	改	+9. (
	見価	標準地番号	K++25 I	17.		多正	補正	_	因の比	_	因の		見準価	格した	1 1	交通		域要因	交		+5. (
公規価標準地番号 標準地番号 開稿 格 し を た 公示価格				石 -	11				較	比	較	(1	円/n		補正	環境			環境		+27. (
						00.4]	100		100		3.0]		74, 5	500	"	画 ^均 行政		. 0	行i そのf		+2. (0. (
(0)				円/m		100	[103.	0] [148.3		00		74,	300		その作	也 0.	. 0			
(9) ① 指定基準地番号 指 か						寺点 多正	③標準補正		地域要 図の比	5個	別的 因の	⑥対象	象基準 北準価	:+ /- (7	標準	街路 交通		0 地	街i 交i		+9. (+1. (
定を	指か 定定 の 基 検 地 討 前年指定基準			-		∌ IL	邢业		交	比		(1	円/n		標準化補正	環境		· 0 域要 · 0 因		_	125. (
準核地震	ŧ	前在指定基	主進地の位		Г	100]	100	,	100	Γ 10'	3.0]				正	画均			行i		-3.0
	吧 討 前年指定基準地 174,00			四/m		100	[101.		240.3		00		73, 8	800		行政その他		. 0	その	也	0.0
	①-1対象基準地の検言						'	[-#	段的要因	<u>[</u>]	景気は	回復基	調、	明石市	の人に	は微地	曽傾向て	ずある。	地価に	は神	戸市
(10)	ا ج ۽	■継続 前年標準価	新規 ぬ		500 円/1	m²	3			(こ近い	、果部、	天人'	床以四	の四音	りともに	こ上昇地	は思か	仔ずる。)	
外 将 標	こうの 食	①-2基準地/	が共通地	点(代表	500 ロン 1 長標準地等		価 −地 格	変 動 [地	或要因]	E	明石川	西岸の	既成	住宅地	域で、	変動雰	要因は見	当た	らない。	周:	辺の
(10) 対象基準地の前	€ 検 計 討	点) である ^は 一代表標準	-	討 標準地	h		形成要因	状況				域と比									
地の新] F	標準地番号	U _	''示 ` 干圠	ح	_	要因	[/E] F	别的要因	F1 /	国纪砂	要因に	亦計	1+721.1							
別りり	•	公示価料	各		Р	¶∕m [°]	の	내비기	וייועדען 57	괴 기 1	四刀门门	女凶に	- 2 男	14/4 V	0						

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) **-** 21 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	先	所属分	分科会	名	業者名	不動	産鑑定	調査な	ナービン	ス	91	右 (県)		- 21	七地-1
	Ę	明石(県)		-21	兵庫	県	兵庫県第	育4分和	科会	氏名	不動	産鑑定	≧士	有馬	長 隆之	7				印
鑑定	2評価	額					8, 07	70,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						8	1,500	円/㎡
1	基本的	的事項																		
(1)	価格	寺点	並	成 29年	7月 1日	∃ (4)鑑定評	価日		平	成 294	年 7月	5日	路		29年 西 又は 倍	· · · · -	(65,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 20日	∃ (5	()価格の	種類		正常	価格			線価		ⅳ┻種別				1=
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	5														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基 準		f在及び地番st 住居表示」等		明石市二	.見町東.	二見字』	原寺34	12番	5外					②地 (m)		99)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	4敷地(の利用の		⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	の ⑥接	香面道路	予の状況	処	供給 上理施 と状況		要な交近の状	を通施設 代況	との	(7	1住(60, 20	
		1:2	住宅 W2			ほかマ	模一般信 ンション る住宅均	/等も	西6.	8m市道	1	カ	道 ス 水	山陽電 650m	重鉄東	二見		. (~	の他)	
(2)	①範	 i囲	東	30 m、₹	5 30	m、南	· 8	0 m.	 北	20 m	2 t	票準的作	使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	l 形状等	間口:	———— 約	7.0 m	n、 奥 ²	行 約]	15.0 r	n,	規模		100	0 m²	程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	· V \			街	基準方 6.8	位 北 m市道		交通		易電鉄頁 頁 650m		』駅	法令	1 (主居(60	, 200)
			事項					路				施設	102	C 000H	•		規制			
		!域要因の !来予測	中小規格移してい	<u>-</u> 莫一般住 いくもの	宅のほか と予測す	ンマンシ つる。 地	/ョン等	も見ら ね安定	れる住	宅地域 移する	であり と予測)、地域 リナる。	或要因	に格別	の変動	動はなく	、今後	ともま		ミまに推
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地										準地の	方	位				0. (
	監定評 D適用	価の手法	取引事件	例比較法	比準	基価格			81,	500 F	9/m²	16	別的!	要因						
"	ク週片	ı	収益還:	元法	収益	佐価格			/	F	¶∕mื									
			原価法		積第	価格			/	F	9∕m²									
			開発法		開角	きまによ	る価格		/	F	9∕m²									
(6) F	市場の	特性	が大半を	合圏は J を占める。 かる。 土	。周辺地	地域でに	[宅地分	譲や戸	建分譲	が多く	見られ	しるが糸	総額を:	抑えた	ものな	が多く値	1頃感も	あり、	需給に	は概ね安
1	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	つ建物の取引事例	莫一般住 り想定が 別は同一 映して実	困難でを 需給圏内	っり、需 可の類化	等要者は 地域等	収益性 に存す	よりもる多数	市場性 の事例	や居住 を収集	Eの快通 ミし得た	箇性を こ。よ	指標と って、	して	取引を行	うちもの	と考え	えられる	5。なお
(8) 公示価格を	現 価 集 格	① ■代表標標準地番号	漢準地 明	一標準 均 石 -		寺 点 多 正	③標準補正		4)地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	0	象基準規準価 (円/r	格	1	街路 交通 環均	<u>¥</u> 0.	0 域要	街路 交通 環境	<u>¶</u> −1.(
格 l を f) 1.1	公示価格	96, 000	円/mi	.	00.5	100 [101.		100 117. 6	- <u> </u>	00]		81,	200	正	画 ^地 行政 その他	女 0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号	_		寺 点 多 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の :較	の	象基準 比準価 (円/n	i格 /	標準化補正	街趴 交通 環境	五	地域要因	街路 交通 環境	<u>ā</u>
準 村 地 言) 対	前年指定基	基準地の何	価格 円∕㎡	. [_	100	100] [100	[00				止	画 ^対 行政 その他	女		行政その他	
(10) 対象基準	年票集 らの検	①-1対象基準 ■継続 前年標準価・ ①-2基準地7 点)である ¹	□新規格 が共通地	81, 5 点(代表	500 円 / 長標準地等		③ 価格 形		-般的要 地域要因	因]	地価のいる。)二極((匕が進	んでい	る。『	あるが交 明石市で 認められ		は下落は安気	落傾向に 宮的に推	こあり、 住移して
対象基準地の前	かない	一代表標準標準地番号 公示価本	≛地	標準地	-	- ∄∕m³	成要因の	Γ <i>Ι</i> [Ξ	別的要		個別的	力要因に	こ変動	はない	o					

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) **-**22 **宅地-1**

		基準地番	·号	提出先	凡	f属分科会	会名	業者名	三宮鑑	註定所						
	Ę	明石(県)	-22	兵庫県	兵	庫第4分	科会	氏名	不動產	産鑑定士	植木	:岡川				印
鑑5	と評価	額				8, 270, 00	00 円	1 ㎡当	たりの	価格				7	8,000	円/㎡
1	基本的	的事項														
(1)	価格問	寺点	平成 29年	三 7月 1日	(4) 鑑	定評価日	I	平	式 29年	7月 4日		[平成 29: 路線価又		(円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日	平成 29年	三 7月 2日	(5) 価	格の種類	[正常	価格		価	倍率積				П
` '		平価の条件	更地としての	鑑定評価												
	1		の理由の要旨											1 -		
(1) 基準地	U	f在及び地番s f住居表示」等		魚住町西岡宇	三大溝 ノ	上651	番2				②地和 (m)		106		令上の	現制等
地	3形	状	④敷地の利用の	D現況 ⑤原状》		- 地の利用	用の 6	接面道路	が状況	⑦供約 処理が 設状5	接边	要な交通が 近の状況	色設との	(7	1中 (60, 20	
		1:2	住宅 W2	ショ		Oほかマン o見られる	/ -	ī5.5m市道	1	水道ガス下水	JR魚 250m	住		_ (~	の他)	
(2)	①範	i 囲	東 20 m、i		、南	20 m,	、北	50 m	2標	 準的使用	戸建住	宅地				
	③標	準的画地の刑	形状等 間口	約 7.0	m,	奥行 ;	約	14.0 r	n、 規	 見模	100	m²程度	、形状	長方形	<u> </u>	
近隣地域	_	域的特性	特記特にな			街	基準	方位北 5 m市道		o o i i j	R魚住駅 250m		法令	1	中専(60	, 200)
			事項			路			ħ	^厂 施設	200m		規制			
		域要因の 来予測	当該地域は主といことから、需	して戸建住	宅が建てあり、	ち並ぶ住	宅地域強含み	であり、 で推移し	今後と [†] ている。	も概ね現れ	兄を維持	し推移す	るものと	- 予測され	いる。駅	に近
(3) 指	l 是有効	使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象	基準地の	方位				0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事例比較活	比準価	格		7	78,000 F	9/m²	個別的	内要因					
	/		収益還元法	収益価	格			/ F	9∕m²							
			原価法	積算価	格			/ F	9∕m³							
			開発法	開発法	による	価格		/ F	9/m²							
(6) т	市場の		同一需給圏はJ 辺市町の居住者 いる。土地は8	である。駅	に近く、	、明石市	内の住:	宅地とし	ては価権	各は中低化	立にあり	、割安感	から需要	は安定的	りに推移	らして
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	対象地は戸建住 法は非適用とし 認められる。よ	た。比準価	格は付え	近の売買	実例よ	り適切に	算定され	れており、	現実の	市場の反	映した実	証的な値	15格であ	還元
(8)		① ■代表標	 準地 標準:	地 ②時 ;	5 ③	標準化	4)地域	東 ⑤個	別的	⑥対象基	淮州	標	 街路	0.0 地	街路	+1.0
公示価	規権とした	標準地番号		修 j	_	補正	数 <i>0</i> 数	0比 要	因の	の規準	価格) 準 1 化	交通	0.0 0.0 域要	交通環境	i -5.0
格をを	ا ال	公示価格		[100.	.	100	10		00]	75	7, 600	Œ		1. 0 0. 0	行政 その他	
(9)		① 指定基準	96,000 円/n :地番号	100		101.0] 標準化	[123 ④ 地域	_	00		進地	<u> </u>	の他 街路	0.0		<u> </u>
指定基準地	か ら カ		-	修了		補正	因の較	比要	因の	の比準(円/	価格 佐	〕 準 化	交通 環境	域要因	交通環境	i
準権	食			_	_							_	画地		行政	
地區	il	前年指定基	基準地の価格 円╱n	า์ L	_] [100	[00				行政 の他		その他	1
		①-1対象基準]	一般的			寺ち直し7 している。			市の不動	産市況に	は概ね多	定的
(10)	_ ~	■継続 前年標準価 ²	<u>↓</u> 新規	900 III 🗸 😭		3			(二7年19	C (V · S)						
对 ² 象 相	平の.		た (7, が共通地点(代詞	800 円/㎡ 長標準地等と	同一地	価 変 格 動「	地域要	田	IPA/	宇宙に た	/ 呼左の	住字掛賦	としての:	州付た並	推掛して	· おり
基準	準 検 西 討	点) である5	場合の検討			価格 形成 形成				国に特別の			_ U (V).	-¤ 14. ℃ F	T11 C	409
地位の	年票隼画各等か		≛地 □標準地	也	_	要因。										
前 7	5 \	標準地番号公示価格	各	円/	m ²	0	個別的]要因]	個別的	要因に変動	動はない。	0				
			年間 +0.3%	半年間	%											

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) - 23 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先		所属分科	会名	弟	美者名	近藤	亮太	不動産銀	監定事	務別	近					
	Ę	明石(県)		- 23	兵區	車県		兵庫第	₹4		氏名	不動	助産鑑	定士	近原	籐亮	太					印
鑑定	2評価	額						16, 500, 0	000 F	7	1 m²≝	当たりの	の価格	各						103, 0	000 F	¶∕m³
1	基本的	的事項													(4)							
(1)	価格問	寺点	7	平成 29年	三 7月 1	l日	(4) \$	濫定評価	H		平	成 29	年 7月	月 3日	(6) 路 線		Z成 29年 線価又は		_	82,		円/㎡ 告
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 25	5日	(5)	価格の種	類		正常	価格			緑価	ип	倍率種別				Т	=
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地	-	f在及び地番s f住居表示」等		明石市魚	魚住町鴨	鳥池 1	0番	5							②地 (㎡		(60)	9法令.	上の規	制等
地	③形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の	土地の利	用の	⑥接	面道路	烙の状		⑦供給 処理施 設状況			な交通施記 の状況	ひとの	စ		1 中専 30, 200 価)	
		1:1.5	住宅 W2				宅も	のほか、 見られる		西6m	市道			水道 ガス 下水	J R 1 340m	魚住	Ē			(C • >)	(E)	
(2)	① 範	囲	東	50 m. Ē	西	0 m,	南	70 m	、北		60 m	2	標準的	勺使用	戸建住	主宅	地					
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	1	5. 0	m,	規模		15	50	m 程度、	形	状に	ほぼ長方	形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	西側に	鴨谷池	が拡大	がる。	往		進力 加市			交通	i JI 北東	R魚住 東 340	駅 m		法	5令	1 中専	享(60,	200)
			事項					路	ζ.				施設	į				規	制			
		!域要因の 来予測	中規模る。地	- の戸建住 価につい	宅が多ては駅	い住宅 徒歩圏	三地域の物	成として裏 物件は人気	ぬ成し 気があ	/てお 。り、_	り、地 上昇傾	地域要は	因の変 能移す	- 動もな - ると予	いこと 測する	まか る。	ら当分の	間は	現状を	 を維持す	ると	予測す
(3) 指	是有効	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地σ)	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	<u>k</u>			103,	000	円/m	i	個別的	要因							
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	<u> </u>			/		円/m	î									
			原価法		積	算価格	Ž			/		円/m	Î									
			開発法		1	発法に						円/m										
(6) ī	市場の)特性	の居住	者が大半	を占め	る。揖	告寄馬	泉及び山陽 界に徒歩圏 500万円	圏で、	区画	整然と	: し、月	居住環)圏域に 環境も良	存する 好であ	ら住って	宅地域で 。土地は	ある 1,	。需 ⁹ 500	要者は明 0 万円程	月石市 昆度(内西部 1 5 0
i	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	快適性 一般的 勘案し	を重視す と認めら 、代表標	る住宅 れる。 準地と	地域でまた画の比較	である 可地規 を検言	ることから 見模等から 対をふまえ	う、自賃貸え、比	用目標 経営 上準価報	的での 上、合 格を採	取引が は理的が は用して	が中心 な建物 て、鑑	いで、取 7の想定 2定評価	引価格 が困難 額を決	格の性な	水準を指 ことから した。	標に 収益	価格/ 価格/	が決定さ は試算し	られる しない。	ことが 。上記
(8)		① ■代表標	[連地	標準	地 ②)時 点	(3標準化	(4) ±	地域要	£ (5)(E	固別的	⑥ 対	対象基準	地		標街	路	0. (地	街路	0.0
公元	規格として	標準地番号	п	1 	00	修正		補正		因の比	_	要因の	0	の規準値	6格 (了 内 訳	標準化補 交環		0.0	域要	交通	-4.0
他 格	_		Ψ.	石 -	23				4	較	L	比較		(円/r	11)	3/0	補 環 正 画		0. (+1. (環境 行政	+2. 0 -5. 0
27	٤	公示価格	96, 000	円/m	, l ⁻ -	100. 5		$\begin{bmatrix} \frac{100}{101.0} \end{bmatrix}$	[100 93. 0		100		103,	000		行 その		0. (の他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点		3標準化	4 #	地域要	5 (1	固別的		対象基準	地	a			•	抽	街路	
指定基準地	לי לי			_		修正		補正	区	団の比	_	要因の 比較	0	の比準値 (円/r	5格 (m²)	了 内 訳	標準化補正街 交 環 画			域要因	交通 環境	
準 相	食	46 - 10 - 1	+ '# 11 -	I	-		,	100	+>		-		,	(1.15.1		٠,	龍 画				行政	
ם מיי	ניו	前年指定基	を準地の	油格 円/m	์	100	_	100	[100]	100					行 その			7	の他	
		①-1対象基準							[一船	设的要	因]	国内员	景気は	緩やか	な回復	夏が済	続き、不の各地点	動産が温	市場は	も底堅い	。明	石市の
(10)	Ξĥ	■継続 前年標準価 ²	新 格		000 円 /	∕ m ^²		3				<u> 20 рц (</u>	жү мга		<i>T</i> 1	1707	^ 2.П №.	// · 11c		C V		
象基	票 の	①-2基準地/		也点 (代表			司一:	価格 形成 で 動状 況	[地垣	或要因]	近隣は	こおけ	る大き	なプロ	ョジ	エクトは	なく	大きた	な変動は	はない。	,
準付地	西 討	点) である ⁵		®訶 ██標準均	t			格 形成要因														
対象基準地の前	等 か	標準地番号				m /	- -2	因の	[個別	削的要	因]	個別的	勺要因	の変動	はない	١,						
		公示価格 ②変動率		+1. 0 %	半年間	円/r 引		6														

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5 - 1 **字地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業:	者名	山陽	不動産	鑑定核	朱式会社	:		7H (2N	, -	-	
	Ę	明石(県)		5 - 1	兵庫	 事県	第	第4分科	会	氏	名	不動	力産鑑 気	定士	新玉	正男					印
鑑品	官評価	額					56	, 100, 0	00 F	9 1	m³当	たりの	の価格						18	4,000	円/mឺ
1	基本區	的事項		<u> </u>											, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,						
(1)	価格田	侍点	3	平成 29年	- 7月 1	日	(4)鑑5	定評価日	3		平	成 294	年 7月	5日	路		: 29年 西又は 代		14	45, 000	円/㎡
(2)	実地記	調査日	3	平成 29年	三7月3	日	(5) 価村	各の種类	頁		正常	価格			福 一		本種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価				,					- 11						
_	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市	天文町 1 叮1 — 5			1							②地積 (m ⁱ)	ŧ (30	5)	9法	令上の	規制等
基準地	③形	沙 状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道 路	子の状況	処)供給 1理施 2状況		な交 cの状	を通施設 代況	との	(7-	近隔 (80,3 準隔 の他)	00)
		1:3	事務所 R C 4			国道汽営業所商業均	所等が	事務所、 建ち並、	`. ``	南17m	国道		ナ	く道 ブス ^で 水	JR明 750m	石				V2 (E)	
(2)	①範	題	東	60 m. ī	西 4	10 m.	南	0 m	、北	;	30 m	2 t	票準的	使用	中層店舗	舗兼	事務所均	也			
近隣	3標	準的画地の	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	30	. 0 r	n,	規模	I	300	m⁴₹	程度、	形状	長方形	į,	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	い。	街	1	7 m国	道		交通	J F 南東	R 明石駅 〒 750m	ļ		法令	近	商 (80, 準防	300)
			事項					路	 				施設					規制	1 1 1 1 1 1		
		2域要因の 子来予測		- 徒歩圏に 予測され		幹線道	路沿V	の商業	地域	として	成熟	してお	39、F	見在の	商況を約	推持 1	しつつ、	今後に	はマン	ンョンド	用途の増
(3) 1	是有效	使用の判定	中層店	舗兼事務	所地										準地の	なり	<i>(</i>)				
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格				190, 00	00 F	9/m²	1	固別的:	要因						
`	ク旭九	1	収益還		収	益価格				136, 00	00 F	9∕m²									
			原価法	-		算価格						9/m²	_								
(0) -	+18 €	4+44	開発法			発法に			. 4arr	/ la 110 -		9/m²		正世の	- 사 - 세우 1.16 보	A	l y a	> == +/.).	- 4 4 Ee 3	⊢) → libé	3.LL. + +
(0)	市場の)特性	する中 て比較	給圏はJ 小規模資 的交通量 格帯は把	本の事 も多い	業者が こと等	多い。 から、	国道沿 商況は	;いに :概ね	店舗や 良好で	事務	所及で 地価に	バマン: は安定的	ション 内であ	等が建す る。なる	っ並ん お、:	ぶ商業均 土地建物	也域であ 勿一体で	らり、思	沢徒歩圏	圏にあっ
Ī	検証	「格の調整 [及び鑑定 [の決定の	るが、 準価格	圏の国道 自用目的 に比収 心に収益	での取 やや低	引が中 位に試	心の地 算され	U域にあ ιた。よ	ってって	、地価 標準地	iに見 及び	合った 指定基	と賃料ス 基準地で	水準が	必ずし゛	も形に	戎されて	こいない	いため、	収益値	ਜ਼格は比
(8) 公示価:	現権として	① □代表標標準地番号		■標準: 目石 5-		時 点 修 正	-	票準化 甫正	_ E	地域要 因の比 竣	要	別的 因の :較	の	象基準 規準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	各 0 五 0 元 0	. 0 地域要因	街趴 交通 環境	1.0
)	公示価格 2	33, 000	円/m	_	100. 4	- I –	100	_	100 26.8	_	00]		184,	000	IE.	画 ^対 行政 その他	女 0	. 0 . 0 . 0	その他	
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準		石 5-		時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 の比 な	要	別的 因の 対	の	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	通 0	. 0 地域要因	街 交 環 場	新 +5.0
地	^突 討		19,000	円/m	_ -	100. 9	·	100	[1	100 19.8	1	00]		184,			画 ^均 行政 その他	女 0 也 0	. 0	その他	也 0.0
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	見 184, 也点 (代詞		・ - 円/m		③ 価格形成要因の変動状況	[地均	战的要因 战要因] 引的要因		の他の明石市ではない	の商業は 行中心語 での需要	地につ 部に近 要も散	いては村 い国道	既ねれ	黄ばい個 の商業均	質向にあ 也域であ	っる。 っるがっ	マンショ	るが、そョン用地 響は特に	

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5 - 2 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分和	4会名	j	業者名	清水	重善不	下動産銀	濫定所	:					
	Ę	明石(県)		5-2	兵原	車県	兵庫	車第4分	分科会		氏名	不動	産鑑	定士	清	水重	善善				印
鑑定	と評価	額					27	, 300,	000 F	7	1 ㎡当	たりの	つ価格	i					10	5,000	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	並	成 29年	7月 1	l 目((4)鑑5	定評価	i日		平,	成 29年	年 7月	5日	(6) 路		区成 29年	· · · -		84, 000	円/m ^²
(2)	実地詞	調査日	中	成 29年	- 7月 1	LE ((5) 価村	各の種	類		正常	価格			路線価	路	線価又は係 倍率種別	5平			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地 と	としての	鑑定評	価											ローコエグリ				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		明石市二	二見町列	東二見字	字狭間。	405	番59	外					②地 (m		26	0)	9;	令上の	規制等
地	3形	/状	4敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土:	地の和	削用の	⑥接	接面道路	各の状況	Ą	力供給 処理施 設状況	_		な交通施設 の状況	との	(2	近南 (80,3) 準防 の他)	00)
		1:1.5	店舗兼 S 2	住宅			店舗等: 前商店 [:]		う並	西5r	n市道			水道 下水	山陽' 80m	電鉄	東二見			. V / I匹/	
(2)	①範	囲	東	20 m. 🛭	5 2	25 m.	南	40 r	n、北		30 m	②村	票準的]使用	店舗信	并用	住宅地		-		
近隣地	3標	準的画地の 那	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	13.0	m,	奥行	約	2	20.0 r	n,	規模		26	60	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	4)地	域的特性	特記	特にな	277			1	封 5	im市	道		交通		易電鉄 東 80m		二見駅	法令	ì	ī商(80, 準防	300)
			事項					i	络				施設					規制	! ! ! ! !		
		2域要因の 子来予測		#等が存 景気回									大き	な変動	はない) ₀ :	需給動向か	いら商品	- 告街と	して衰退	昼傾向に
(3) 指	l 侵有效	使用の判定	中層店舗	浦付共同	住宅地								(4)	対象基	準地0	0	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				108,	000 P	¶∕m [*]	1	個別的	要因						
0	の適用		収益還:	元法	収	益価格				72,	400 P	¶∕m [*]									
			原価法		積	算価格	•			/	´ P	¶∕m²									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/		¶∕mื									
(6) ī	市場の)特性	る個人質であるが	事業者が	大半を 商業地	占め、 であり:	圏域外 地価は	から t概ね	の事業 横這い	者は傾向	少ない。 となっ	。商業 ている	業繁華 。 土	性の衰 地は画	退が記 地規権	忍め	業地域。需 られ、景気 が様々でも	〔回復基	装調も	あり商汚	記は低調
	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	が流れて位に求る	ている。	商業事。従っ	業者向て、適	けの賃切な取	貸市以引事	場は弱 例から	く、試算	土地価した比	格に見 準価格	合う	賃料水準とし	準が用	彡成	ではあるか されていた 格を関連っ	いため	5、収	益価格に	やや低
(8)	.p /	① □代表標		標準地		時 点		票準化		地域要		別的	⑥対	才象基 準	≛地	7)	標質		. 0 地	街路	子 +7.0
公示価	見個性格に	標準地番号	明	石 5-	9	修正	補	甫正		因のb 較		因の :較)規準値 (円/r	W10	内訳	標 街路 英语 交通 環境		.0 域 要 .0 因	交通 環境	
脳格を	規権という	公示価格		- н	[100]	100		100	_	.00]			,		画地	b 0	. 0	行政その他	0. 0
(0)			30,000	円/m		100		100		123. 9	_	00		105,			その他	<u>b</u> 0	. 0		
(9) 指 <i>t</i>	5 \	① 指定基準	地番号		2	時点修正	_	票準化 甫正	_	b域要 図の比	_	別的		†象基準)比準値	≛地 西格 (⑦ 内	標 街路 交通 環境		. 0 地 . 0 望	街路 交通	
指定基準地) D	B	月石 (県)) 5 -	4	19 IL	"		車			校		(円/r		訳	化 環境		.0 域 .0 因	環境	
準 相 討	英 討	前年指定基	基準地の 40,000	価格 円/m	ĺ.	100		100 100] []	100 132. 9		00]		105,	000		正 画 ^対 行政 その他	b 0	. 0	行政 その他	
		①-1対象基準							[—A	设的要							企業の業別動産市況に				。設備
(10) 対象基準地の	丰票集価各等いらの検討	■継続 前年標準価 ⁷ ①-2基準地 点)である ¹ □代表標準	が共通地 場合の検	105, (代表			司一地	③ 価格形成要因	5 力 [地均 元	或要因]] :	地域要	医因に	変動は	ないか)Ž, ;	景気は緩や向で推移し	ラかな国			いている
前力	, טי	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	- 円/mੈ	í %	めの	[個別	削的要	[因]	個別的	要因	に変動	はない	,0					

基準地番号

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 不動産鑑定調査サービス

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5-3 **宅地-1**

	Ę	明石(県)		5 - 3	兵庫		兵庫県	第4:	分科会	E	名	不動	加産鑑 定	士	有馬	馬 隆	之				印
鑑定	?評価	額					89, 6	600, 0	00 円	1	m³当:	たりの	の価格						19	1,000	円/㎡
1 :	基本的	的事項																			
(1) (西格田	寺点	-	平成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑定	評価日	3		平原	戊 29	年 7月	5日	(6)路		成 29年		1	50, 000	円/mឺ
(2) }	実地記	周査日	4	成 29年	6月 20	日 (!	5)価格	の種类	頂		正常值	西格			線価		泉価又は倍 倍率種別	逐			倍
(3)	濫定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	西											10 - 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基 準 地	<u> </u>	在及び地番s 住居表示」等		明石市村	公の内 2	丁目6	番8								②地 (m)		469)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	4 敷地	也の利用の	現況	⑤周辺 状況	!の土地	の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 理施 :状況	接		交通施設 状況	との	(7	商第 (80, 5 準原	00)
		1:1	店舗第 RC 7	美事務所 '			の店舗 が建ち		155	北東8	m市道	-	ガ	道ス水	J R ₹ 300m	5明	石		(~	の他) (80, 4	.80)
(2)	1	通	東	30 m、 🛭	5 5	0 m、南	有	45 m	、北	,	70 m	2 t	票準的值	吏用	中高層	居舍	浦事務所月	月地			
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	20.0 n	n.	2行	約	23	.0 m	٦,	規模		46	0 n	n ² 程度、	形状	ほぼも	長方形	
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にな	: \ \			街	8	m市道	Í		交通		R 西明 ² 300m	石駅		法令	ř	新業 (80, 準防	
			事項					路					施設	100	OOOM			規制			
		域要因の	中高層	の店舗、 ていくも	事務所のよろ	ビル、非	キ同住 9	を等が	建ち	並ぶ商	業地	或であ	らり、耳	也域男	を因に格	別の	つ変動はな	く、今	後と	も現状の	りままに
	1ব	来予測	推修し	(11/6	0) E 14	則りる。	地侧。	よ19死4。	女化	がいては	1991	၁င 1	1側96	0 0							
(3) 最	有効	使用の判定	中高層	店舗事務	所用地										準地の	7	ない				
(5) 鍲	定評	価の手法	取引事	M 比較法	比	準価格				195, 00	00 F]∕mੈ	. 但	別的	要因						
0.	適用	l	収益還	是元法	収	益価格				145, 00	00 F]∕mੈ	:								
			原価法	<u> </u>	積	算価格				/	F.]/mੈ									
			開発法	Ž	開	発法に。	よる価権	各		/	P.]∕mੈ	:								
(6) 市	場の	特性	に地縁	性を持つ	事業者だの持ち	がほとん 直しをす	しどでは 旨景に需	あるが 唇給は	、新草 比安定	幹線停 しつつ	・車駅/	から很 地信	長歩圏に ₩は概え	こあり a構に)、 近年	はは	である。需他元企業等あると思わ	による	チェ、	ーン店で	ち立地し
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が、試数の事	算の過程 例を収集	に多くし	の想定 比準価権	要素を含 各は信頼	含み、 質性の	規範が高い。	生にや	や欠 <i>i</i> 思料 a	ける。 される	取引事 う。よっ	事例に って、	_ ついて 代表標	は厚進地	也において 司一需給圏 也との検託 頁を決定し	内の類 お踏ま	们抽井	武쪽にえ	マナスタ
(8) 公示価格を	見価性格	① ■代表標標準地番号		□ 標準 は 月石 5-		時 点修 正	3標3補1		_	地域要 図の比 t	⑤個 要 比	因の		象基注 規準(集地 西格 ㎡)	力力尺	票 街路 交通 環境	6 0.	0 域要	街蹈 交ù 環均	善 +1.0
格 し を た	=	公示価格	220, 000	円/mi	. –	100.5	[10			100 15. 7]		00]		191,	, 000	1	E 画地 行政 その他	k 0.	0	行ii そのf	
(9) 指定基準地)	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	3標 ² 補 ³		④ 地 因 較	の比	⑤個. 要 比	因の		象基 ^注 北準(西格	力力化	票 街路 交通 環境	 各 <u>有</u>	地域要因	街 (交) 環境	<u>ā</u>
準 核地 計	ŧ †	前年指定基		円/mi	[_	100	[00]	[100		00					E 画地 行政 その他	文 也		行 そのf	也
(10) 対象基準地の前	E 票集 団み等へ	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準めが 点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通均 場合の相 単地	現 191, (也点 (代表	ģ		一地	③ 西格形	[地域	的要因] 要因]	± \ 4	也価σ. ハる。 特にナ) 二極化	ごが追 也域要	重んでい	る。	こあるが交 明石市で は認められ	がは地価	は下流は安か	客傾向に 定的に打	こあり、 <mark>隹移して</mark>
		②変動率	年間	0.0%	半年間		%														

___ 基準地番号

鑑定評価書(平成 29 **年地価調査)** 平成 29年 7月 7日 提出 明石 (県) 5 – 4 宅地-1

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

平成 29年 7月 7日 提出

	Ę	明石(県)		5-4	兵庫		兵庫第-	4分科会	à E	氏名	不動	産鑑定	士	金子	一修	=				印
鑑定	e評価	額					53, 800	0,000	円 ·	1 ㎡当	たりの	D価格						14	10,000	円/m²
1	基本总	的事項																		
(1)	価格	寺点	3	平成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑定評	価日		平月	戊 29 ^左	平 7月	5日	路		え 29年		1	15, 000	円/m ^²
(2)	実地記	調査日	$\frac{1}{4}$	成 29年	6月 30	日 (5	5) 価格の	種類		正常	価格			線価		価又は信 医率種別				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	西														
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基準地	· · · ·	f在及び地番s 住居表示」等		明石市明		丁目 3 一1 0								②地 (㎡)		38	4)	9%	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	他の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	⑥接	面道路	がの状況	処	供給 理施 状況		要なる 近の∜	を通施設 犬況	との		準住 (60, 2	
		1:1.5	銀行 R C 2	2			事務所等 ス業種の 域		南16	m県道		水ガガ	道ス	JR型 900m	5明石	i		. (?	で他)	
(2)	①範	通	東	90 m、 🗷	5 5	0 m、博	有 60	m、北	<u>.</u>	20 m	2棋	票準的使	用	低層店	舗兼	共同住宅	宅地			
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	16.0 m	n、 奥行	亍 約	24	1.0 n	n,	規模		380	0 m 3	程度、	形状	長方形	10000000000000000000000000000000000000	
地域	4地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はない	()	街	16 m	県道		交通	J]	R 西明7 東方 90	石駅 IOm		法令	準	住居(60), 200)
	事項 ⑤地域要因の 店舗、事務所等 将来予測 地価は概ね横に							路				施設	-102	,,(,),	· om		規制			
									地域とし	ノて熟り	成して	おり、	当面	iは現状	維持	で推移す	トるもの	と予:	測する。	なお、
(3)	l 是有効	使用の判定	低層店	舗兼共同	住宅地							(4) 対	·象基	準地の	な	V)				
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	事例比較法	· · ·	準価格			143, 0	000 F	∃∕m [*]	個	別的	要因						
0	の適用]	収益還			- ::- 益価格				000 F	_									
			原価法			二.二. 算価格					 ∃∕m²									
			開発法				よる価格				- ∃∕m [*]									
(6) 市	市場の	9特性	中心は	・ 給圏は、 地元の不 れる画地	J R山 動産業	陽本線及 者、事業	とび山陽電 を者等では	ある。片	と較的な	で、概念	ね明石 の多V	・県道沿	いの	商業地	域で	域に存っ	トる商業 県給関係	地域は概	である。 ね安定1	需要のしている。
- E	▪検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	とを鑑 的な価	では収益 み規範性 格である 定した。	はやや	劣ると半	判断される	5。比準	単価格に	よ、代	替性の	ある事	例を	基礎に	算定	されては	さり、市	i場性	を反映	した実証
(8) 対対 とした	見価集格	① ■代表標標準地番号		□ 標準 均		時 点修 正	③標準4補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		な基準 見準値 円/1		ト 補	街 交 環 場	<u>1</u> 0.	安	街 2 交 環 場	通 0.0
格 l を t	ر ا	公示価格	40, 000	円/mi	. -	100]	100 [100		100		00]		140,	000	正	画 ^均 行政 その作	女 0.	0	行 正 その作	
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	③標準· 補正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		東基準 比準値 円/1	西格 亿	標準化補正	街路 交通 環境	各 <u>看</u> 竟	地域要因	街 (交) 環 場	
			基準地の)価格 円/m	. [_	100	[100] [100	[00				11.	画 ^均 行政 その他	友		その化	
(10)						等と同・ 5 - 。 円/㎡	形成要	変 動 [地址 沢	製的要[域要因] 別的要[j d	続いて	所得環でいる。 呼因に格の要因に	明石別の	市の商 変動は	i業地i :ない。	需要は概	景気は 既ね堅調	緩やに推	かな回行 移してい	复基調がいる。

別言	己様式	第6			鑑定	評価	書	(平	成	29	年均	也征	調	査)		F	平成 明石 (県			∃ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属	引分科会	会名	業者	名	株式会	会社	谷澤絲	総合鑑定	所 神戸	支社			
	Ę	明石(県)	Ę	5-5	兵庫		兵庫	第4分和	斗会	氏名	<u> </u>	不動	産鑑定	土	入田裕	5和				印
鑑別	它評価	i額					48, (000, 00	0 F		n³当†	こりの	価格					221	, 000	円/㎡
1	基本原	的事項																		
(1)	価格	 侍点	4	成 29年	7月 1	日 (4	鑑定	評価日			平成	え 29年	€ 7月	4日		P成 29年		17		円/m ^²
(2)	実地記	調査日	平月	成 29年	6月 28	日 (5	価格	の種類	į	ı	E常征	略			線路	線価又は 倍率種類				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	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		f在及び地番st 「住居表示」等		明石市大	大保町	駅前2	厂目 1	番4							②地積 (㎡)	(217	9法	令上の	規制等
地	3形	沙状	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地	め利用	用の	⑥接面:	道路(の状況	処	供給理施 状況	_	な交通施 の状況	設との	/7	近帝 (80, 30 準防	00)
		台形 2:1	店舗兼 RC4	事務所兼	住宅	小売店舗 る路線			r	南西201	m国道	1	ガ	道ス水	JR大夕 220m	、保			の他)	
(2)	① 範	5囲	東	60 m、世	5 30	0 m、南		0 m.	北	20) m	2標	华的信	使用	中層店舗	1、事務所	f、住宅(并用地		
近隣	3標	標準的画地の	杉状等	間口	約 2	20.0 m	、	製行 糸	約	10. () m	. ‡	規模	•	200	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はない	`	街	2	0 m国i	道		交通	J F 北東	大久保 夏方 220m	訳 1	法令	近	商(80, 準防	300)
			事項	 				路					施設				規制	! ! ! ! ! !		
		2域要因の 子来予測		浦が連た。で推移す				として	熟成	しており)、当	が が	現状維	持で	惟移する	ものと予	測する。	なお、	地価は	はやや上
(3)	最有效	使用の判定	中層店舗	浦、事務	所、住宅	宅併用地							(4) 文	象基	準地の	ない				
	濫定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				227, 000	円	∕mื	個	別的	要因					
,	グルシスト	1	収益還:	元法	収益	益価格				190,000	円	∕m [*]								
			原価法		積	算価格				/	円	∕m [*]								
			開発法			発法によ						∕ m [*]								
(6)	市場の)特性	は不動産	至業者 、	事業者 整理事業	等であり	、一音	邻広域的	的な	需要も認	忍めら	られる	が、同	引一需	給圏内の	に存する 需要者が 心となる	大半を占	īめる。	最寄駅	けからも
i	・検証	i格の調整 E及び鑑定 種の決定の	格についれている	ハては手 るのが一;	順に若る 般的でる	干の想定 あり、市	要素を場動に	を含む。 句を反同	点は映し	否めなレ た信頼性	ヽ。− 生の高	-方、 高い価	比準価格であ	あると	ついては 判断され	引を行う 、取引に る。よっ 検討にも	当たって	て収益性 準価格を	まれ十分	/考慮さ
(8) 公:	見価	①■代表標	準地	標準地		時点	3標		_		5個5		⑥対象の	象基準 現準価	地格内	標		. 0 地	街路	
示価	集格と	標準地番号	明	石 5-		修正	補	正	車	国の比 交	安区 比輔	因の 較		列╱n		16		.0 域 要 .0 因	交通 環境	_
格を	規権とした	公示価格	20,000	円/mi	. —	100.5	<u>10</u> Γ 10	00 1	_	100	10	00]		221, 0	000		政 0	. 0	行政 その他	
(9)		① 指定基準				時 点	3標	 準化	<u>-</u> ④地	.域要 (5個5	引的	⑥対象	象基準	地		i路	抽	街路	<u> </u>
指定基準地	から			_	•	修 正	補	Œ	医較	の比	要因比較	因の		七準価 円/n	囚	1L	通 境	域要因	交通 環境	
基 注	ク 食								#X		ᅪᇈᆥ		(1) 11/	性	·境 i地		行政	
地;	গ	前年指定基	基準地の(価格 円 <i>/</i> ㎡		100	[00]	[100 [10	00				行 その	·政 ·他		その他	1
		①-1対象基準						[一般	的要因]	名	外種政	策の努	果も	あって景	気は緩や	かな回復	夏基調か	続いて	いる。
(10)		■継続	──新規 to		000 m 000	′ m²	(3			眀	月石市	の商業	と 地需	要は概ね	堅調に推	移してレ	いる。		
对象:	牛原の	前年標準価 ①-2基準地加	が共通地	点(代表)00 円/ 標準地		 -地 	西変 整動[地域	要因〕	オ	を通量	の多し	(国道:	沿いに位	置し、背	後地に↓	恵まれ	しており	、地域
基準	华 (検 西 討	<u>点)</u> である [±]	易合の検	討標準地			J.	戓 況		·~=1	要	と思いる。	変動に	はなく	需要は底	屋い。地	価はやる	5上昇旬	向で推	移して
型の前	年漂隼西洛等からの検討	■代表標準標準地番号	ᆂ	□標準地 明石	5	5 - 1	3	要 因 「	便り	的要因]			要田ノ゙	で	はない。					
י נינו	-	公示価村 ②変動率			20,000 半年間	円/㎡ +0.5		D L	. اللا الندار	ᅝᅜᅜᅜ	, IE	-1×1-1 H J	スロド	- <i>《大郑</i> 门	100:00 ¥ 0					

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5-6 字地-1

						/ 1 -	(211)	 D-0 .
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	イランド鑑定事務所		
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		印

	-	明石(県)		5-6	兵庫	県	兵庫県第	第4分	科会	氏名	不!	動産鑑定	定士	福永	美幸	Ē				印
鑑定	評価	額					27, 30	00,000	円	1 m²	当たり	の価格						13	4,000	円/mឺ
1	基本	的事項																		
(1)	価格	 寺点	<u>Ψ</u>	成 29年	7月 1	日 (4	4) 鑑定評	一百		2	平成 29	9年 7月	3日	路		29年		10	,	円/m ^²
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 51	□ (!	5) 価格σ)種類		ŒΊ	常価格			線		又は倍	音率			倍
(3)	继中章	平価の条件	再批	としての	继宁亚品	#F									倍 ²	率種別				
		ェ脳の末件 評価額の決定			煙化計 1	Щ														
(1)		在及び地番		明石市標	拿屋町 5	番30								②地積	i	204	1	9法	令上の	規制等
基準地	١	住居表示」等			75 - 2									(m²)	()			
地	③形	状	④ 敷地	の利用の	現況		!の土地の	の利用の	の ⑥	接面道	路のり	沈 ②	7)供給	⑧主要	な交流	通施設	との		近商 (80, 30	
						状況								接近	の状況	兄			準防	
				+	. ()	10 74 W			11/1	20m県i	省	-	殳状況					(そ	の他)	
		1:3	店舗兼 RC5	事務所兼	任毛	店舗の	いに中のほかマン	ノショ	100	2011/9/1	브	7	k道 ガス	JR明 800m	白					
						の業地	建ち並ん 域	か路線					下水							
(2)	① 範	囲	東	20 m、置	5 80	0 m、盾	有 2	0 m,	北	50 r	m 2	標準的	使用	4階建和	呈度の	店舗信	主宅併月	用地		
近隣	3標	準的画地の形	杉状等	間口	約	8.0 m	n、 奥	行 約	1	25.0	m,	規模		200	m²程	度、	形状	長方形	į.	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			街	2 0 r	n県道		交通		R 明石駅 西 800m			法令	近	商(80,3	300)
			事項	1				路				施設	1+3 E	3 00011			規制		1 103	
	©11	せ悪田の		+ 14 · 18 ·	**************************************	z H. J. J			> (>		5/€ J. ≥ 7 . 1-		ロケ を白 立た	: ₹ ₩ ₩ ₩ >	rs #H	4 مـلـ × د.		4 	<i>い</i> ナ、、、 >	. 1. 2. 5
	多地	型域要因の F来予測		或は、県3 当面の間								り业か	路豚間	耒地坝(ど、特	に入る	よる変更	リ安囚/),\\$\\ , ^	ことから、
(2) E	= ** **	- 佐田の割点	4 7H:7+1	田座のは	A+ (+ /> />	ж ш ти						(4)	いるせ	進业の	ない	١				
		使用の判定		星度の店					100			- 1	对家基 固別的	準地の 要因						
	量正計 D適用	[[] 価の手法]	収益還:	例比較法 二:+		集価格 *				400	円/n	_								
			原価法	儿法		益価格 算価格				/ 400	円/n	_								
			開発法				よる価格			/	円/n	_								
(6) †	「場の)特性	同一雲網	合圏は、	陽雷銀	洪太線 ス	BTK I R	山陽本	·線沿線	象の商	宇混在	地域で	ある。	需要者の	リ中心	は、神	東戸市 及	ひ明る	百市の事	 『業者ま
			たは地方場の中心	元不動産 心価格帯	業者等だ は、取引	が中心で 別される	である。 る土地の	駅前の 規模等	再開発	ieの影	響はあ であり	まりな 、また	く、市 取引事	内中心部 情を有っ	部の商 計る者	i業地域 も多く	成の需要 、見受に	要は弱さ	含みであ るため、	うる。市 需給の
(7) = -	+ 佐 /ユ	地の調動		なる価格						* 任	(大十:18	の出動	∞ 40 de	ロエバノ	ήΠ		1 66-50	Talul. I	らコルシカ	ハナル
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	価格の治	或は、収 決定に当 連付け、	たってに	は、収益	4.性より	も市場	州生が国	食視さ;	れるも	のと思	料する	。よって	て本件	では、	比準信	≣格を∫	取引かる 重視し、	収益価
理	里由	の大定の	俗で関	里竹り、	0 0 K-1	1年本1	₽地及∪`	保华 地	15 M	東討 で	増まん.	、蓝化	計៕領	(名工記)	りとね	り伏川	± 1/10.			
(8) 公 #	目補	① □代表標	準地	標準均	_ _	時点	3標準	-	4)地域		個別的	\sim	象基準 規準価	地 7	標準	街路		. 0 地	街路	
おった	見価を格	標準地番号	明	石 5-	1	修正	補正		因の 較		要因の 比較	'	/死士皿 (円/r	囚	準化補	交通 環境		.0 域要 .0 因	交通 環境	
公示価格を	-	Λ = /π+h				100 4 7	100					_	(1.27.	,	罡	画地	b 0	. 0	行政	+10.0
٠, ح	_	公示価格 1	38,000	円/㎡	_	100. 4]	100 [100		$\frac{100}{103}$	_	100]	134,	000		行政		. 0	その他	0.0
(9)			地番号		(2)E	時 点	3標準	化 4	地域	要 ⑤	個別的	」 ⑥対	象基準	生地 🦼		街路		. 0 地	街路	-1.0
指定な)\ 5		月石(県)) 5-4	1	修正	補正	_	因の」	比	要因の	o o	比準価	格内	標準化補	交通	§ 0	.0 域要	交通	i −1.0
指定基準地	D 食	7	1 H (2/2)	, 0 -	•				較		比較		(円/r	m [*]) 訳	補正	環境 画地		.0 因	環境 行政	
地言	寸	前年指定基			_	100]			100	_ _	100]	134,	000		行政		. 0	その他	
			40,000	円╱㎡ =+		100	[100		104.		100	士の「				その他		. 0	2回学士	- 当田 小 × 6 + 5
(10)		①-1対象基準	車地の検 ■新規				3		-般的	安 囚」		巾の人いる。	口は右	干増加修	以门。	 	マス(は形	をくくりょり	よ凹伐星	調が続
対分類	F S	前年標準価	格	134, 0	000円/	m [†]		変		_										

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 一代表標準地 標準地番号 - 因の 公示価格 円/㎡ 象基準地の前 標準価格等か の検討 駅前の再開発の影響はあまりなく、地価は横ばいで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 円/㎡

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5-7 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業	者名	水野	不動産	鑑定事	事務所						
	ŀ	明石(県)	5	5-7	兵庫	丰県	兵庫	第4分	科会	В	氏名	不動	産鑑定	生	水里	予雅	一				印
鑑定	評価	額					18,	200, 00	00 円	-	1 ㎡当	たりの	の価格						207	, 000	円/m²
1 ;	基本	的事項	T																		
(1) {	西格田	寺点	平	成 29年	5 7月 1	日 (4)鑑定	:評価日	1		平月	戊 294	年 7月	5日	(6) 路 線 価		戈 29年		16	5,000	
(2) §	実地詞	凋査日	平历	成 29年	6月 16	日 (5) 価格	の種類	Į		正常	西格			緑価		価又は倍 6率種別	5 <u>华</u>			倍
(3)	監定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	西											- 1 1233				
2 1	濫定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地	· · ·	f在及び地番st 住居表示」等		明石市村 「相生町				i							②地 (㎡)		. 88)	9法	令上の規	見制等
地	③形	状	4敷地0	の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利用	用の	⑥接ī	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	_	要な3 近の4	交通施設 犬況	との	/ 7	商業 (80,60 防火	0)
		1:2	店舗兼具RC61		東車庫	中盆	沿って 事務所 E宅等の 全地域	Fビル	文	南20m	n市道		ガ	道ス水	J R 即 600m	月石			(**)	か他) (100,60	00)
(2)	①範	通	東	50 m、 ₺	5 3	0 m 、 [40 m.	、北		20 m	2 t	票準的化	吏用	店舗事	務所	用地				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口:	約	6.5 r	n, J	奥行	約	13	3.0 n	n,	規模		8	5 m i	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はな	٧١	街	2	0 m ₹	片道		交通	J F	R 明石原	沢		法令	商	業(100, 防火	600)
			事項					路					施設	田牙	K)) 00	, OIII		規制		10300	
-		2域要因の 3来予測	飲食店舗辺商業地	i i、事務 bの集客	所ビル 力の低	のほかま 下がある	共同住宅	宅等が の、マ	混在で	する商 ョン等	新業地 詳住宅	或であ への移	oる。 8 行が予	尺に近 予測さ	く、容 れる。	積率	が高いこ	ともあ	り需要	は底堅	い。周
(3) 最	有效	連用の判定	店舗事務	8所用地											準地の	な	(V)				
(5) 鑑	定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格			6	212, 0	000 P	∃∕m²		別的	要因						
0,	池川	1	収益還え	元法	収	益価格				167,0	000 P	∃∕m³									
			原価法			算価格				/	P	∃∕m [*]									
(6) 市	i場の)特性	開発法同一需約	合圏は、	明石市	発法に。 内及び[选接市	町の I	R 山陽	易本約	及び	3/m [*] 山陽電	- 1鉄沿線	泉の商	業地域	。需	要者の中	心は、	同一需	給圏内	の事業
			者、不動格帯は見					景気回	復の景	影響が	ふかさ	く、多 	で定的で	である。 	。土地	は画	地規模が	ゞまちま	ちで、	中心と	なる価
計	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	共同住宅 兼用目的 評価額を	りの建物	が多く	見受けり	られる。	事務所 。よっ	ビルガ て、b	が見ら 七準価	かれるi i格を	商業地 中心に	地域であ 上収益値	5る。 5格を	投資目 関連付	的の け、	収益物件 代表標準	‡は少な 隼地との	く、自 検討を	用また 踏まえ	は自用 、鑑定
(8) 公 規 準 -	見価	① ■代表標標準地番号	達地 [標準 は		時 点修 正	③標 補		_	域要]の比	_	因の	のま	象基準 規準価 円/r	格 [が	街路 交通 環境	各 0. 五 0.	0 地域要因 0	街路 交通 環境	+4. (
公示価格を した		公示価格	220, 000	一 一 円/mi	[_	100. 5	T	00]	1	00 6. 1	[1	00]		208,		Ϊ	画均 行政 その他	也 0. 女 0.	0	行政その他	-15.0
(9) 指 か	`	① 指定基準	地番号		_	時 点	③標 補	準化	④地 ¹ 因(域要 の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 比準価	格	7 標準化補		各	地域要	街路 交通	
おたなる。									較		比	較	(円/r		相相正	環境 画均	-	因	環境 行政	
地言	ţ	前年指定基	基準地の 値	西格 円/m	i [_	100	[00	[[00					行 行政 その他	友		その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		000円/			3	一般	的要因		明石市 の変化 ハない	こも 見受	き地に そけら	 ついて れるが	は、	景気回復 だ土地需	 夏の兆し 言要が高	ー やマン まる局	ション 面には	
対象基準地の前	らの検討	①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		一地	価格形成要因 	[地域]	要因])明石駅 強含み			一種	市街地再	開発事	業が完	成した	。需要
前が	`	標準地番号	各			- 円/㎡		の	[個別	的要因	因] 1	固別的	的要因に	二変動	はない						
		②変動率	年間 -	+0. 5 %	半年間		%														

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5-8 **宅地-1**

		基準地番	·号		提	出先	Ē	听属分	科会名	3	業者名	3 清7	水重	善不動産	鑑定原	f						
	Ę	明石(県)	į	5 − 8	兵	車県	Þ	庫第	4分科会	슺	氏名	不	動産	鑑定士	清	水重	善					印
鑑知	と評価	額					4	45, 200	0,000	円	1 m²	当たり	の個	西格						82, 500	円	∕m [*]
1	基本的	的事項													(0)							
(1)	価格品	寺点	4	龙成 29年	三 7月 1	l 目	(4) 鑑	定評	価日		7	平成 2	9年	7月 5日	(6) 路 線	_	平成 29年 縁価又は (66, 000	倍	
(2)	実地記	凋査日	<u> </u>	成 29年	三 7月 1	lΒ	(5) 個	断格の	種類		正	常価格			価	ш	倍率種別				ID	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										1						
	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨															1			
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		明石市	魚住町泊	青水字	若宮ノ	/下1	293	3番1	5外				②± (r	也積 n ⁱ)	54	8	-	法令上0	規制	刮等
地	③形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の <u>:</u>	土地の)利用0	D 64	接面道	[路の物	犬況	⑦供約 処理的 設状況	į į		な交通施設 の状況	との		準信 (60,		ı
		1:1	店舗兼 W 2	住宅			が混る	こ店舗 生する		南	西12m	国道		水道 ガス 下水	J R 1. 8k		Ц		_ (その他)		
(2)	①範	i囲	東	20 m. i	西	40 m,	南	60) m、 ‡	比	40 r	m (2	標準	上 単的使用	低層	店舗	#住宅併用:	也				
近隣地	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	23.0	m,	奥征	亍 約		23. 0	m,	規	模	5	30	m²程度、	形状	ほほ	ぼ正方形		
地域	4地	域的特性	よい				街	1 2 n	n国道		交		R土山東 1.			法令	Ì	準住居(6	0, 20	00)		
								路				施	設				規制					
		!域要因の i来予測	特別な多華性は多	を動要因 対るが朝	はない 線道路	ことか 沿いに	ら、こあり	当分(地価)	の間は、	現状を 横ばV	:維持 ・傾向	してい	< t	のと予え	則する。	。店	舗、事業所	所等が治	昆在了	する地域	であ	 ,り繁
(3)	最有效	使用の判定	低層店舗	浦住宅併	押地								((4) 対象基		の	ない					
		価の手法	取引事	例比較沒	去 比	準価格	3			85	, 000	円/r	'n	個別的	り要因							
	の適用	1	収益還	元法	収	.益価格	š			47	, 500	円/r	'n									
			原価法			算価格				/		円/r										
(6) -	市場の	\ #± ₩	開発法	人区口。上		発法に			-A Vrida - 5	/ >##: ±-A, 6#	=======================================	円/r		>⊤ ~×A-=	+>= ++	المارا	- 表面力	ι π <i>ρ</i> ψό τ	til rt- A	せの事業	#. m)T.2.
(0)	口场の	付け	地縁選如	子性を有 西格水準	「する個 ■は比較	人等か 的低位	፤想定 ፲であ	されるり、量	る。大き	規模コ 緩やか	ニ場や□ ゝな回征	中小規 復傾向	模のもあ	工場等	5多く	店舗	。需要者に 前の連たんだ 的に推移し	生は劣る	るが、	幹線道	路沿	いに
	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	考慮して	つつも周	辺での	取引促	6格の	水準を	を重視	して意	思決	定を行	って	いると	きえら!	れる	取引が中。 。よって、 定した。					
(8) 公 ;	現 価	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	時点		標準補正	1L (4	単地域 因の	_	個別的 要因 <i>0</i>		が 対象基 の規準		7	標準交流). 0 ±	地 街		0.0
示。	現権とした	冰十七日	明	石 5-	- 4	19 IL		ımıı		較		比較		(円/	m³)	内訳	化 環境		0.0	或 要 因 環	_	-7.0
格をは	11.0	公示価格	80, 200	円/m	ſ.	100	_] [100] [93.0	[-	100]	82	, 100		正 画 ^均 行道 その作	女 (5. 0 0. 0	行 その		0.0
(9)	4.	① 指定基準	地番号		2	時点		標準	_	地域望	_	個別的		対象基の比準		(7)		各 (). 0 ±	地 街		+1.0
指定基準地	טי פי	Ŗ	月石(県)) 5-	4	修正		補正		因の比較		要因 <i>0.</i> 比較		の比準(円/		⑦内訳	標準化構定). 0 5). 0 5	域 交 要 環		+8.0
準地	食 討	前年指定基	主進州の	無 故	Г	100]	100		100	г	100]		ĺ		正画均	也 (0.0	行	政	0.0
		1	IIII1□ 円/n	ų į	100	_, [100	_] [170.	<u></u>	100	_	82	, 300		行i そのf		0. 0	その	他	0.0	
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規							般的	要因]	明石	市のサイ	商業地に	まマン見模店	ショ 舗用	ン等の用地	也が見i は横ばい	込める ハ傾向	る地域を 句にある	除き	, D
(10) 対象基準地	年票隼画各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は	格 が共通地 場合の検	82, 点(代表	500 円 / 表標準均 也		司一地	③ 価格形成要因		域要[因]			の特別が								
前が	等 か	標準地番号公示価格		半年間	- 円∕r	- ni %	の	[個	別的	要因]	個別	的要	医因に変動	かはな	<i>۱</i> ۰.							

平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 5 - 9 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科 :	会名	業	者名	藤原	不動產	雀鑑 定							
	Ę	明石(県)	5	5 - 9	兵庫		兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	藤原	į II	三秀				印
鑑定	2評価	額					57,	000, 00	00 円	1	m³当	たりの	の価格	÷					9	5,000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	7月 1	日 (4) 鑑定	:評価日	3		平月	戊 29年	年 7月	4日	路		戈 29年 価又は倍	-	,	76, 000	円/m ^²
(2)	実地詞	調査日	平历	戈 29年	6月 25	日 (5) 価格	の種類	Ą		正常	価格			線価			14°			倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	 価										- "	u — (±//)				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基準地	O.,	在及び地番s 住居表示」等		明石市魚 「魚住町		吉1丁		÷ 4							②地和 (㎡)		600)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	⊒の土地	也の利用	用の	⑥接面	面道路	の状況	9	⑦供給 処理施 設状況		要な3 近の4	交通施設 犬況	との	/	準住 (60, 2	
		1.5:1	店舗兼任	主宅		規模の	道路沿い 各種原 路線南	5舗がる	事	南西3	0m国i	道		水道 ガス 下水	山陽電 400m	 意鉄 山	⅓魚住		_ (そ	の他)	
(2)	① 範	通	東	90 m. Z	5 10	0 m. ī	 南	50 m	、北	10	00 m	2 ‡	票準的]使用	店舗住	宅併	用地				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	30.0 r	n, ļ	奥行	約	20	.0 n	n.	規模		600) m [*]	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	3	0 m国	道		交通	山原	場電鉄↓ 東方 40	山陽魚	魚住駅	法令	準何	主居(60), 200)
			事項	i ! ! !				路					施設	762	K)) 10	OIII		規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 7来予測	幹線道路 推移して	格沿いに こいくも	中小規のと予	模の各和 測する。	重店舗;	が建ち 条件も	並ぶ顕概ね』	路線商 良好で	j業地 、地	或であ 価は虐	っり、 E堅く	地域要 推移し	因に格ていく	別のもの	変動がなと予測す	≳いので ⁻る。	今後	こも現状	犬のまま
(3) 揖	是有效	使用の判定	3 階建程	是度の店	舗住宅	併用地							(4)	対象基	準地の	な	: 1				
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				99, 50	00 P	∃∕m ^ª	1	個別的	要因						
0	の適用		収益還え	元法	収	益価格				68, 70	00 P	∃∕m²									
			原価法		積	算価格				/	P	∃∕m³									
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	P	∃∕m³									
(6) ਜ	方場の	特性	同一需約 者の中心 にいうえ、	いは同一 当費意欲	需給圏	内に地線 影響を引	蒙性を 受け、:	持つ事 地域経	業者済も打	であっ 寺ち直	たがしつ	、近年 つあり	Eは全 (、商	国展開 業地に	の店舗 対する	や事 需要	も回復傾	Lられて 傾向にあ	つつある	5。景》	配感改善
100	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	街路条件の収益性で、収益	tから意	思決定	を行う耳	取引が	混在し	ている	る市内	の不!	動産市	5場の	現状を	勘案し	、商	用目的の 業地域で 評価額を	ごはある	が比判	単価格を	上重視し
(8)		① 【代表標標準地番号	『準地 明》	■ 標準地 石 5-		時 点 修 正		準化 正	_	域要 の比	要	別的 因の 較	⑥文 の	オタ基準 対規準値 (円/r			街路 交通 環境	6 0.	. 0 地域要因	() () () () () () () () () ()	¥ +3.(
格をか	見価格 1.1	公示価格	97, 000	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		100		00]	1	100 01. 9	[1	00]			200	祖正	· 画地 行政 その他	也 0. 女 0.	. 0	行政 その他	女 0.0
(9) 指 だ)\	① 指定基準	地番号 月石(県)	5		時 点	③標 補	準化 正		の比	要	別的 因の		才象基準)比準値	格	1 花		\$ 0. § 0.	.0 地域要	街趾 交通	<u>¶</u> −2.(
指定基準地	D 食 寸	前年指定基			[_	100	´	00]		100 17. 5	[1	較 00] 00		(円/r 94,	n [*]) 900	が、補	環境 画地 行政 その他	也 0. 女 0.	. 0 因 . 0 . 0	環境 行政 その他	女 0.0
(10) 청년 주	Fi	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	集地の検 □新規	討	000 円 /			3		的要因	<u>.</u>	人口に					緩やかな商業用地	:回復傾	何の暑		
対象基準地の前	上票 進 西各年の 一条	①-2基準地点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]							ス業種が定的に推				
前力)/	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	- 円∕㎡ I		因 の	[個別	的要因	█] ′	固別的)要因	に変動	はない						

②変動率 年間 +1.1% 半年間

%

鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 7日 提出 明石 (里) 0 - 1 **字地-1**

																	明	石(県) 9-	- 1	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	水野	不動産	鑑定	事務所						
	Ę	明石(県)	(9-1	兵庫		兵庫	第4:	分科会	÷ E	名	不動	声鑑 定	生	水里	予 雅	<u> </u>				印
鑑定	評価	額					113	, 000,	000 F	円 1	m³当	たりの	の価格						4	6, 500	円/㎡
1 2	基本的	的事項																			
(1) (i	西格田	寺点	五	成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑5	と評価	日		平月	戊 29	年 7月	5日	(6)路	[平历	文 29年	1月]		37, 000	円/㎡
(2) §	実地記	周査日	平月	式 29年	6月 16	日 (!	5) 価格	各の種	類		正常	西格			線価		価又は信 音率種別				倍
(3) 銀	監定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	西				I								I			
2 1	監定記	評価額の決定	の理由の)要旨																	
	-	在及び地番5 住居表示」		明石市魚	自住町中	尾字長	谷4:	25番	1外						②地 (㎡		2, 4	.36	9法	令上の	規制等
基準地	③形	:状	4)敷地(の利用の	現況	⑤周辺	の土 [±]	地の利	川用の	6接面	面道路	の状況	況 (7)	供給	(8)主	要なる	を通施設	との		工	
						状況							1.	理施 状況	_	近の物			(77	(60, 2	200)
		台形	工場			中小規				南東6	im市道 則道			道		直鉄西	江井ヶ	島	(~	の他)	
		1:2				庫等が 地域	混仕	する 」	_美	ны	NI/LE			水	500m						
(2)	11範	 i.囲	東	0 m, 7	堹 8	0 m、南	有	0 n	n、北		90 m	2 ‡	票準的信	使用	工場地	h					
	3標	準的画地の	·····································	間口:	 約	40.0 n	า.	奥行	約	60	0.0 n	n,	規模		2, 40	0 m ²	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はない	()	往	訂 6	m市道	1		交通		場電鉄i 500r		井ヶ島駅	法令	I	業(60	200)
			事項	1				B	各				施設					規制	 		
		域要因の 来予測	中小規模 間は現場	- 莫の工場 犬と同様	・倉庫 の地域	等が混れ 性を維持	Eする 寺する	工業もの	地域でと予測	あり、 される	周辺で	部では	は住宅は	也及び	商業地	<u> </u> への	移行が一	一部で認	見められ	しるが、	当分の
(O) E	+	は日の別点	工担 III										(A) ±		*# 1 h ~	角	地				0.0
		使用の判定	工場地	/DI ししま☆ ン士	.	# /亚+/z				40.5	00 H	7 / 2	個	℩豕型 別別的	準地の 要因	形	状				0.0
(5) 鑑	適用	価の手法 	収益還	例比較法 二::		準価格 益価格					00 F										
			原価法)L/ X		並価格 算価格				33, 0] / m²									
			開発法			発法によ	トス価	越]∕ m³	_								
(6)市	i場の	特性		合圏は概					存する					その中	小は.	地元	の製造業	をや流通	新業者等	车で. t	也元資本
(0) 112		1412	の法人等	等が中心 土地は	である。	,工業均	也とし	ての	土地需	要が高	゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙	ている	らとは認	忍めら	れない	もの	の、一部	常住宅転	用等	の需要が	が増えつ
-	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	等の事例	列は希薄	であるフ	ため、耳	対引事	であ. 例比	る。エ 較法に	よる比	・庫の1 準価	賃貸を 格を重	と想定し、	ン収益 収益	還元法 価格を	を適・参考	用した。 の上、桐	しかし	ノ、実 ア で検討	祭には	貸し倉庫 まえ、鑑
理	由	の大足の	化計 侧徵	質を上記	の通り	と伏座し	∠/C ₀														
(8) 公 規	ほん	① 一代表標	標準地	標準地	_ _	時点		標準化 ★エ		地域要	5個			象基準 規準値	地	7)標準	街路		. 0 地	街	
示が	公規価標準地番号 格		明	石 9-		修正	11	龍正		因の比 較	安 比	因の 較		(円/i	m²) [7月7日 福準化補正	交i 環均		.0 域 要 .0 因	交 環 ⁵	
格をた	公 規 価標準地番号 標準地番号 格 とし 格 とし 公示価格				Г	100.6		100		100	Γ 1	00]			•	ΪË	<u></u>	也 0	. 0	行i	攺 0.0
		ANIMIL	41,000	円/mi	. -	100.0	_	100] [89. 0		00		46,	300		行政 そのf		. 0	その	也 0.0
(9) 垢 か	(9) ① 指定基準 指 か		地番号			時点		票準化 ***	_	地域要	5個		⑥対: の	象基準 比準個	地	標準化	街路		地域	街	
定基を	指定を おらの 様 神討 前年指定			_		修正	稱	龍正	車	団の比 交	安 比	因の 較		(円/)		尺補	交 環 場		域要因	交 環 ¹	
準 秩地 討	準 検 前年指定		基準地の個	価格 円/m ⁱ	[_	100	r -	100	1 r	100	[00				Œ	行政	汝		行i そのf	
		①-1対象基準	進地の検			100	L		」 [—#				ノミクフ	スによ	り全船	的な	その付		fl. F	月石市の	の工業地
(10)		継続	新規			, 2		3	L 72	~-,~-	(の地位	も底を	丁ちが	認めら	れる	>		() (1 1 1 1 1	
対年	らの	前年標準価額 ①-2基準地類			000 円ノ 長標準地	´m̄ !等と同·	—抽	価 変格 動	ξ [+#b+a	或要因]	1	割扣书	加載でた	十十世	,	の季	要は低岩	米上でル	へが	マン	ション等
基準価	i 検 i 討	<u>点</u>) である [±]	場合の検	討		, ., <u> </u>	ن۔	格形成要因	; ;	~׼							りつつま		S14.		· <
対象基準地の前] [代表標準標準地番号	드맨	標準地	5	-		要因		川仏亜口	F1 /	国包山村	5萬田小	∽亦爭	11++21						
Bil 17)		公示価村	各			円╱㎡		の	山山方	削的要因	1 נע	凹力门扩	的要因に	- 发期	ハヤハてん	.0					

鑑定評価書(平成 29 年地価調査) 平成 29年 7月 7日 提出 明石(県) 9 - 2 宅地-1

		世进山西			10.	lı #-	=r=	こくさいへ	. 77	***	四マ宀	T#1-	√	まった 一		切	口 (宗	, 9 -	4	七地一
		基準地番		0 0		出先		分科会		業者名				事務所	1 3/64-					
		明石(県)		9-2	大 月	事県		庫第4		氏名		力産鑑		野岳	- 計準	•				印
	字						21, 9	900, 000	円	1 m′ ≝	当たり(の価格	<u> </u>					7	4, 000	円/m ^r
		的事項 + -	71	7-P 00-F		П /	(A) &	=== /== ==		Ti.	·+ 00	A	7 0 0	(6)	[\large z	成 29年 :	. п 1		59, 000	⊞ ∕ m ²
(1)	価格的	守 只 ————————————————————————————————————	+	☑成 29年	- 7月]	. Н ((4)鑑定	評価日		4	成 29	年 17	3 日	(6) 路 線		_{双 29年} ほ価又は倍				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
(2)	実地記	周査日	1	☑成 29年	6月 5	日 ((5) 価格	の種類		正常	価格			備		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	の要旨										1				T		
(1) #		f在及び地番s f住居表示」等		明石市旗	泰江字3	三ツ池 2	0 2 8	番16						②地 (㎡)		296	3	9法	令上の規	見制等
基準地			守												,	(,		`## 	
먠	3形	状	④敷地	の利用の	現況	多周辺 状況	型の土地	の利用	(6)	接面道路	络の状態		⑦供給 処理施			交通施設 状況	との		準工 (60, 20	
													之 設状況		_ ,	J()0		(2	の他)	
			倉庫				売市場		,	B.9m市i	首		水道	JR∄		百		(-c	V.71匹)	
		1:1.5	S 2				二場倉庫 ド工業地						ガス 下水	1.5km						
	0.11	_																		
(2)	① 氧			50 m、		50 m、 [70 m.		60 m			的使用	工場兼		. –	# 4.15	» =	- 1 1	
近隣地域	(3)精	『準的画地の 】	杉状等	間口 特にな	約 	15.0 r	n, B	製行 約		20.0 9 m市道		規模	1			1程度、	形状		.,,,,	100)
域	④ 地	域的特性	特記	1016019	. •			街) 111 (J.) (E	<u> </u>	交通	北	R 西明石 西 1.5k	白駅 Im		法令	14	红(60, 2	(00)
	⑤地域要因の		事項					路				施設					規制			
	⑤地域要因の 将来予測														宅地	也移行がみ	ょられる	が当詞	変影響は	軽微で
	44	採予測	当分規》	伏維持と	予測す	る。また	た、地位	曲は安瓦	E的で当	自由横に	い傾向	可とみ	られる	0 0						
(3) 揖	是有效	使用の判定	工場兼定	倉庫地								(4)	対象基	準地の	1	(V S				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			75	, 000 I	円/m ^f	•	個別的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価格			39	, 200	円/m [®]	2								
			原価法		積	算価格			/	/	円/m ^f	2								
			開発法			発法に					円/m ^f									
(6) 7	市場σ)特性	れる。	景気は改	善して	おり業績	漬も若=	Fの回復	复がみら	っれるも	っののフ	大手止	:まりの)感があ	り、	きまたは況 中小企業	に 経営に かんきん かんしょう かんしょう かんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょう しんしょう しんしゅう しゅうしゅう しゅう	t依然)	厳しく実	需に新
			たな動物	きは見ら を色濃く	れない 反映し	。一方、 た内容	、新規(とみられ	共給はタ ス中心と	郊外部で となる値	ごの公共 5格帯は	:分譲が は見出せ	が主で せない	市街地	i内での こある。	既存	ア画地の耶	対引は少	なく	成約価格	も個別
(7) 言	式算価・ 検証	i格の調整 E及び鑑定														や低位に				
Ē	平価額 里由	の決定の	若干下	方修正し	て鑑定	評価額	を上記の	のとおり	う決定し	た。ま	た、	当該評	価額に	上下記((8)	の規準約	ま果とり	演を	导ている	0
(8)		① □代表標	□ 票準地	標準均	也 ②	時 点	3標	準化	④ 地域	要 ⑤個	固別的	⑥ 対	対象基準	集地 _	村	票 街路	§ 0.	0 地	街路	-3. 0
公元	見価集格	標準地番号	пп	<i>T</i> 0	0	修正	補口	Œ	因の	_	要因の	σ	り規準値	. [7]	から 村 本 イ 本	· 交通		0 域要因	交通	+3.0
公示価格を	1		叻	石 9-	3				較	L	比較		(円/	(f1) n	Ī	東 東 E 画地	_	0 因	環境 行政	+7. 0 0. 0
21	-	公示価格	79, 000	円/m	_	100] 10		100	_ "	100]	l	73,	900		行政		0	その他	0.0
(9)		① 指定基準		132 11		時 点	3標	_	4)地域星	-	」	®\$	対象基準	集 th	村	その他票 街路		.0 地	街路	
指点	زر د	① 旧龙坐牛	-20 H 7		٥	修正	補		因の比		要因の		D比準值	西格	から 付き イギー 名	英道 交通		域要因	交通	
指定基準地	う か 金			_					較	Ŀ	比較		(円/		日和	。 第 環境 E _{画地}		因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の		. [] 10	00	100	_]	I			_	一 画式			11以 その他	
		144	# 11k 10 k0	円/m	i	100	L	J	#D. 44-7	-	100 ±Δ.11.2	× 184 4-r	1. ユック <i>か</i>	r B F o		その他		7.11	4 1 A **	- D)#
(10)		①-1対象基準 ■継続	単地の検					3	一般的	安囚 」	及はる	下十分				対りは堅調 可の工場地				
対分	手らの	前年標準価			000円/		4	而 変			なった									
基準	集検話	①-2基準地/ 点) である ^は	場合の検	討		明寺と同	一地 社	图 動 [± 形 状 況	地域要因	츼亅						↑庫等を主 は横這いと			L業地域	で、安
地内の	丰票集団各等い らの検討	一代表標準標準地番号	基地	標準地	b	_	5	安田												
前力	יע	標準地會亏 公示価本	各			- 円/㎡		D [1	個別的	要因]	個別的	勺要因	に変重	はない	0					
		②変動率	年間	0.0%	半年間]	%													