

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
明石（県） - 1	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市朝霧南町3丁目485番51 「朝霧南町3-4-5」				②地積 (㎡)	174	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 600m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 朝霧駅 北西方 600m	法令規制	1低専 (50,100)										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。住宅需要は回復してきており、特に利便性が高い住宅地の需要は根強いものがあり、土地価格は概ね横ばい程度ないし、本件基準地のような徒歩圏内等の一部の地域では上昇している。土地は規模にもよるが、170㎡前後で総額2500万円程度が取引の中心である。																		
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は明石市東部の住宅地域である。戸建住宅用に開発された住宅地であり、収益目的の賃貸市場は未成熟で、また低容積率のため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。よって、市場の実態を反映している比準価格をもって、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	明石 - 20	②時点修正	[100.4] 100	③標準化補正	100	[101.0]	④地域要因の比較	100	[91.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	139,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	124,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 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	[127.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	140,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -7.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	174,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		136,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 明石市の人口は若干増加傾向。従来より住宅需要が見込まれ、徒歩圏内の利便性の良好な地域では上昇した地点も見られる。								
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		朝霧駅周辺において大規模な新規戸建分譲開発が行われ需要が喚起されている。								
	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。								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 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）, 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, 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, (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 table with multiple rows and columns: (1)所在地及び地番並びに「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, (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, (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

鑑定評価書（平成 30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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 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, シティサーバイヤーズ. 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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、共同住宅等が混在する住宅地域	北西4m私道	水道 ガス 下水	山陽電鉄林崎松江海岸 400m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m私道	交通施設	山陽電鉄林崎松江海岸 北西方 400m	法令規制	1住居 (60,160)								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、山陽電鉄本線北側に位置し、一般住宅・アパートが混在する住宅地域である。地域要因に特別な変動もないので今後も、住宅地域として現状のまま推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	61,200 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は明石市の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、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2,500～3,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域に、賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し、相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	明石 -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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 94,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。景気の回復傾向が継続し、市内の住宅地は立地・環境等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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。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。								
	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 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
明石（県） - 7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	入田裕和 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 倍率種別	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町錦が丘 2丁目 14番 38				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6.5m市道	水道 ガス 下水	J R 魚住 750m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 130 ㎡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 6.5m市道	交通施設	J R 魚住駅 東方 750m	法令規制	1 低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、圏内居住者が大半を占める。最寄駅から徒歩圏に位置しているため生活利便性に優れ、住環境も概ね良好な区画整然とした住宅地域であり、需要は比較的底堅い。土地は基準地と同程度の規模で総額 1,000 万円～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	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と見られる。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地との秤量的検討にも留意した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 明石 - 23					97,500		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0
	公示価格 97,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [100]	[101.0] / 100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通	環境
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政	行政	その他
							その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境、企業収益の改善等が続く中で、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堅調に推移している。					
	前年標準価格 96,500 円/㎡		[] / []		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、住環境も概ね良好で、地域要因に変動はなく需要は底堅い。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		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 明石 - 23									
	公示価格 97,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 +1.0 %	半年間 +0.5 %							

鑑定評価書（平成 30 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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (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.

鑑定評価書（平成 30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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,800 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 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

鑑定評価書（平成 30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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (129,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (明石 (県) -11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第4分科会), 業者名 (氏名), 三宮鑑定所 (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 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 4日), (6) 路線価 (51,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (明石市大久保町八木字城ヶ谷455番10), (2) 標準的画地の形状等 (間口約11.0m, 奥行約13.0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線), (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 (82,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 64,000 円/㎡)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (174,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10-12). Includes details on location (明石市太寺4丁目5番2号), area (219㎡), and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes address: 明石（県） -13 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 (18,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 67,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (110,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing location, area, usage, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices and (10) for price movement analysis.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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） - 15	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	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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	明石市大蔵天神町 3 7 3 9 番 2 「大蔵天神町 1 0 - 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 96 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	山陽電鉄丸前駅 南東 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/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、山陽電鉄本線及び JR 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する明石市内の居住者である。利便性に優れた既存住宅地域であるが、住宅需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、100㎡程度の土地で 1,000 万円程度、新築建売住宅は 2,600 万円～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	当該地域は戸建住宅を中心に、アパート等も散見される古くからの既存住宅地域であるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、指定基準地等との検討を踏まえ、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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	明石 - 30	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [98.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	107,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	105,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 12	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [161.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	108,000	⑦内訳	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 +5.0 交通 -7.0 環境 +70.0 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	[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復基調である。当市の総人口は微増傾向。生産年齢人口はやや減少。老年人口は増加。											
	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] 最寄駅からの接近性が優れているが、宅地需要の郊外化により、需要は弱含みの横ばいが続いている。											
	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。											

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ミエコーカンテイ. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30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, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 明石 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,500 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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） - 18	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	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	65,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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	明石市魚住町清水字長池599番5				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	J R 魚住駅 北東方 1.4 km	法令規制	1 中専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅を中心にマンション、農地が混在する住宅地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。																			
(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/㎡		(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、明石市西部の山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する明石市内の居住者である。最寄駅から徒歩圏外で接近性に劣るが、文教施設に近く、一次取得者層を中心に需要は概ね安定した状況で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は基準地と同程度の規模で 1,000 万円前後、新築戸建住宅は 2,400 万円～2,700 万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が支配的であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +7.0	環境 +16.0	行政 -5.0	その他 0.0	
	明石 - 23	公示価格	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [119.1]	[100] / 100	81,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +7.0	環境 +16.0	行政 -5.0	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	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向。景気の回復傾向が継続し、市内の住宅地は立地・環境等優れた住宅地域を中心に根強い需要が認められる。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,000 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] 最寄駅から徒歩圏外で利便性等にやや劣るが文教施設に近く、地価は横ばいで推移している。周辺地域で小規模住宅地開発が散見される。																
	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。																

鑑定評価書（平成 30 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 address 明石（県） - 19 and evaluator 入田裕和.

Table with 4 columns: 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

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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 年標準価格.

鑑定評価書（平成 30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, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中尾 明 印.

Table with 4 columns: 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

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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
明石（県） - 21	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	8,120,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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 20 m、西 0 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。												
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に格別の変動はないが周辺では今後も地元業者によるミニ開発等が進められ住宅地域として成熟するとともに、地価は若干の強含みで推移するものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-2.0									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市西部の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏域内の一次取得者が中心である。駅徒歩圏内において利便性が比較的高く、総額的にも値頃感があることなどから、地元業者によるミニ開発も比較的積極的であり、地価は若干の強含みで推移している。なお、取引に係る中心価格帯については、土地は800万円程度、新築の戸建物件は2500万円程度と見られる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では、自己利用目的での取引が殆どであり、規範性を有する賃貸事例の収集に限界があることに加えて、賃貸経営上合理的な建物想定が困難であること等から、収益還元法の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	明石 - 12	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [99.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,700	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	②公示価格	80,900 円/㎡		③標準化補正	[100] / 100	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	82,100	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） - 7	②時点修正	[101.0] / 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	82,100	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	96,500 円/㎡		③標準化補正	[101.0] / 100	④地域要因の比較	100 / [101.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	82,100	⑦内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-1.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	81,500 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	明石市の人口は増加しており鉄道駅徒歩圏内を中心に住宅地の地価は回復しているが、反面利便性等の劣る地域は未だ回復していない。												
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	中小規模の戸建住宅を中心とした比較利便性の高い住宅地域である。需給は概ね均衡しており、地価は若干の強含みである。											
②変動率	年間	+0.6%	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 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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）, 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, 8,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 62,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 1 中専 (60, 200) (その他)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (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, 東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m, 戸建住宅地, 間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位北 5.5 m市道, 交通施設, JR 魚住駅 西 250m, 法令規制, 1 中専 (60, 200), 当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも概ね現況を維持し推移するものと予測される。駅に近いことから、地価は安定的に推移している。

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, 戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 基準価格 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/㎡

Table with 2 columns: (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。主たる需要者は明石市及びその周辺市町の居住者である。駅に近く、明石市内の住宅地としては価格は中低位にあり、底堅い需要が認められる。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。

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, 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、収益還元法は適用しなかった。基準価格は周辺の売買実例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映しているものと認められる。よって、本件では基準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, 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, 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, 明石 - 23, [100.5/100], 100, [101.0], 100, [124.0], [100/100], 77,800, 0.0, 0.0, 0.0, +1.0, -5.0, +36.0, -5.0, 0.0

Table with 10 columns: (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, 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

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討, 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。 [地域要因] JR 魚住駅に近い既存の住宅地域としての地位を維持しており、地域要因に特別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 前年標準価格 78,000 円/㎡, 年間 0.0%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 30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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,600,000 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, (7) 路線価又は倍率.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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 details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (57,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (187,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（平成 30 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, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 明石 (県) 5-2, 兵庫県 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水重善.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, 84,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書（平成 30 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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫県第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 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

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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
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

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

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	明石市明南町1丁目3番7「明南町1-3-10」				②地積 (㎡)	384	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 50m、南 60m、北 20m				②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 24.0m、規模 380㎡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 1.6m県道	交通 交通 J R 西明石駅 北東方 900m	法令 法令 準住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等沿道サービス業種の多い商業地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	111,000 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。需要の中心は地元の不動産業者、事業者等である。比較的交通量の多い県道沿いの商業地域であり、需給関係は概ね安定している。取引される画地規模が様々で個性も強く、中心となる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	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。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、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	街路	0.0	地域	街路	0.0
	標準地番号 明石 5-8	公示価格 140,000 円/㎡	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$		140,000	交通	0.0	交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{[]}{100}$		画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境の改善が続かなかで、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堅調に推移している。							
	前年標準価格 140,000 円/㎡		[]		[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 checked="" 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	明石 5-8	[]										
公示価格	140,000 円/㎡	[]										
②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%										

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 明石（県）, 5-5, 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, 48,400,000 円, 1 m 当たりの価格, 223,000 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 1 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 180,000 円/m², (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 8 日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standards, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Previous year standard price).

鑑定評価書（平成 30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) 5-6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (135,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 8 main 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 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 multiple rows and columns: (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 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, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 藤原不動産鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (114,000,000 円), 1m²当たりの価格 (1m²当たりの価格), 47,000 円/m².

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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/m², (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (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 and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（平成 30 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 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 1日), (6) 路線価 (59,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 8日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (Industrial warehouse), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review of previous year's standard price, etc.).