

鑑定評価書（令和4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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 85,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Row 1: 明石（県） - 2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年6月8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details like ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (132 ㎡), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中小規模の一般住宅), ⑥接面道路の状況 (南4m私道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (山陽電鉄大蔵谷 1.5km), ⑨法令上の規制等 (1低専 (50,100)).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 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) [令和4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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 有限会社神戸不動産鑑定. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 120,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (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 Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,600 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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（令和4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, 桑名事務所. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 type, etc.), (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 (Comparison methods, 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 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和4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） -7 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 入田裕和

鑑定評価額 13,000,000 円 1㎡当たりの価格 101,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 80,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
明石（県） - 8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子
鑑定評価額	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	85,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市藤が丘1丁目254番79 「藤が丘1-30-20」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)										
	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 30m、西 60m、南 40m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 13.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m市道	交通施設	山陽電鉄藤江駅北西500m	法令規制	1低専(60,100)					
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。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 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,800 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	[100] / 100	85,900	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									交通	0.0	交通	-3.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									環境	0.0	環境	-21.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									画地	0.0	行政	+5.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は山陽電鉄本線、JR山陽本線の沿線で、概ね明石市の住宅地域の圏域である。需要者は明石市の居住者を中心とし、同一需給圏外からの転入者も見られる。住宅地として熟成しており、建て替え等による新築分譲のほか中古流通による供給も見られ、需給関係は概ね均衡している。市場の中心価格帯は画地規模の大小、成約価格のばらつきから把握し難いが、標準的画地規模（120㎡）の土地で1,000万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が一部に見られるが、事業収支の観点から収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地から規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、地価公示標準地及び指定基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																		
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	明石 - 15	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [82.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	85,900	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	②公示価格	70,800 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	[100] / 100	85,900	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0							
(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	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [116.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	85,800	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	前年指定基準地の価格	99,500 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [101.0]	[116.5] / 100	85,800	標準化補正	街路	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	84,500 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新型コロナの影響が緩和されるなか、先行きに不安材料はあるが、市場への影響は軽微で明石市の住宅地価は概ね安定的に推移している。												
	①-2基準地が共通地点（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	-		[地域要因]	駅から近い住宅地にあるものの、周辺部においてミニ開発が盛んに行われ、新規分譲地に需要が向いている。												
	②変動率	年間 +1.5%	半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和4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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,500 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 60,000 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.

鑑定評価書（令和 4 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, 梶川不動産鑑定士事務所. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「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) 近隣地域: 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. (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) 公示価格としての標準価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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 (9,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,300 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) [令和4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（令和4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. Row 1: 明石（県）, -12, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍, 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 (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 of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Row 1: 明石（県） -13, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,500 円/㎡

1 基本的事項

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

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(m), (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. Includes details about the plot location in Akashi and surrounding infrastructure.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes sub-tables for price adjustments and comparison with previous years.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes sub-tables for price adjustments and comparison with previous years.

Table with 3 columns: (10)対年標準価格等, (3)価格形成要因. Includes analysis of price changes and factors like '一般的要因' and '地域要因'.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 94,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous Year Standard Price of Target Land).

鑑定評価書（令和4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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 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, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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

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

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, (10)対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
明石（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
明石（県） - 16	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝

鑑定評価額	34,000,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	明石市魚住町金ヶ崎字片山 1 4 0 6 番				②地積 (㎡)	466	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他)				
	1:3.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既成住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 37.5 m、規模 470 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	J R 大久保駅北西方 2km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は見られず、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。地価は底堅い需要にも支えられており、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	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	73,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	41,800 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、主に J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線を中心とする概ね明石市及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は明石市内の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で、最寄駅からはやや離れているが、居住環境の良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。周辺地域で取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって、比準価格を中心に、収益価格を参考に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	明石 - 21	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [105.7]	[100] / 100	73,100	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 +8.0
	79,600 円/㎡							画地 +3.0	行政 0.0	行政 -5.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	明石（県） - 7	[101.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.4]	[100] / 100	72,800	標準化補正	交通 0.0	交通 +11.0	環境 +29.0	
	前年指定基準地の価格							画地 +1.0	行政 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
	99,500 円/㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 明石市の人口は微増傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、地価は緩やかな上昇傾向となった。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 72,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因には特段の変動は見られず、駅接近性にやや劣るが住環境は概ね良好な地域であるため、地価は上昇傾向で推移している。						
	②変動率		年間 +1.4 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和4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, 桑名事務所. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 65,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
明石（県） - 18	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕

鑑定評価額	9,780,000 円	1㎡当たりの価格	82,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町清水字長池599番5				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等			
	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 1.4 km	法令規制	1中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、明石市西部の山陽電鉄本線及びJ R 山陽本線沿線で、概ね明石市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する明石市内の居住者である。最寄駅から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2,500万円～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	明石 - 23					81,800		交通 0.0	交通 +7.0		
(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 +19.0	行政 -5.0	行政 0.0
	-							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	画地 +1.0	画地 -5.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年標準価格 81,400 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-2 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	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	街路 0.0	街路 +1.0	交通 +7.0	交通 +7.0
	標準地番号 -							環境 0.0	環境 +19.0	行政 -5.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	② 変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	③ 変動状況 要因の							
				[一般的要因]	人口推移は微増傾向。新型コロナの影響があるも、市内ではマンション分譲、戸建分譲が堅調傾向にあり、宅地需給関係は安定的に推移。						
				[地域要因]	最寄駅から概ね徒歩圏にあり、地価は概ね堅調に推移している。周辺地域では、小規模住宅地開発が散見される。						
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 62,000 円/㎡, (10) 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) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 桑名事務所. Values include 明石（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,000 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) [令和4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（令和4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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,320,000 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, (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 detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,000 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月8日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, [令和4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

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (9)法令上の規制等. Includes details about location in Akashi, lot area 106m², and surrounding infrastructure like JR fish market station.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes price correction factors and comparison with previous year's prices.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (11)変動状況, (12)一般的な要因, (13)地域的要因, (14)個別的的要因. Includes analysis of price changes and market factors like the COVID-19 pandemic and local infrastructure.

鑑定評価書（令和4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. Row 2: 明石（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 193,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 155,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (その他) (90,300)

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした, (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

Table with 8 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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因

鑑定評価書（令和4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, 業種. Values include 明石（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 84,000 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 明石（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 95,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 203,000 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 155,000 円/㎡, 倍, 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, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 明石（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,500,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 115,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
明石（県） 5-5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

鑑定評価額	48,800,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	明石市大久保町駅前2丁目1番4				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 0m、北 20m			②標準的使用	中層店舗、事務所、住宅併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 10.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 20m国道	交通施設 J R 大久保駅北東 220m	法令規制 近商 (90,300) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗が連たんする路線商業地域として熟成している。なお、地域要因に大きな変動はなく、コロナ禍による下振れリスクを有すること等から、当面地価は概ね横ばい乃至微減で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、事務所、住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	170,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、明石市及び神戸市西部の圏域に存する商業地域である。需要の中心は不動産業者や事業者等であり、一部広域的な需要も認められるが、同一需給圏内の需要者が大半を占める。コロナ禍による影響もある中、地価動向はやや不安定であるが、最寄駅から近く、土地区画整理事業等による背後人口の伸び等もあって需要は概ね底堅い。なお、土地建物一体としての取引が多く、中心となる価格帯は把握困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗が連たんする駅近の路線商業地域である。収益価格については手順に若干の想定要素を含む点是否めず、また賃貸事例の収集に限りがあること等から相対的信頼性はやや劣る結果となった。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例より求められ市場の実態を反映している。本件ではより相対的信頼性が勝る比準価格を中心に、収益価格を比較考量に留め、前年からの各変動要因を十分検討のうえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	明石 5-13	② 時点修正	[100.4] / 100	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	225,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	224,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	224,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍の影響もある中、明石市の商業地需要は概ね堅調に推移している。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	明石 5-13	公示価格	224,000 円/㎡		[地域要因]	国道2号沿いに位置し、背後地にも恵まれており、地域要因に変動はない。								
②変動率	年間	+0.4%	半年間	+0.4%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和4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, 桑名事務所. Values include 明石（県） 5-6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 57,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,500 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, [令和4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 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 (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 Prices), (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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 明石（県） 5-7, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 211,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 28 日, 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, 165,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「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) 近隣地域: 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. (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（令和4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, 名称. Values include 明石（県） 5-8, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 氏名 不動産鑑定士 長谷川 一成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 44,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 66,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 明石（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 121,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,500 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, 倍, 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. 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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） 9-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,100,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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), (8) 公示価格 (Official Prices), (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 Standard Prices).