

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (明石 (県) -1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第4分科会), 業者名 (氏名), 梶川不動産鑑定士事務所 (不動産鑑定士 梶川智保)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,600,000 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 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (86,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5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 multiple sections: (1) 所在地 (明石市魚住町鴨池10番5), (2) 標準的使用 (戸建住宅地), (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, (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, (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 (102,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (107,000 円/㎡) and 変動率 (+2.8%)

鑑定評価書（令和5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, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 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 values like 令和5年7月1日, 令和5年6月3日, 正常価格, 85,000 円/㎡, 倍

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) 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, (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. Contains detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

鑑定評価書（令和5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 (26,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (131,000 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5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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 明石（県）, -4, 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, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 120,000 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. (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5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, 17,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 77,000 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 (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 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 Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5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 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 82,000 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 明石市魚住町錦が丘2丁目14番38. (2) ①範囲: 東120m, 西50m, 南80m, 北80m. (3) 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. (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 104,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で概ね明石市の圏域に存する住宅地域である. (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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 明石 -23, 公示価格 102,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 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, 前年標準価格 101,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 代表標準地 明石 -23, 公示価格 102,000 円/㎡, ②変動率 年間 +3.0%, 半年間 +2.0%.

鑑定評価書（令和5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, はまもと不動産鑑定. Values include 明石（県）, 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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 69,000 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) 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.

鑑定評価書（令和 5 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）, -10, 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, 22,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 147,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 110,000 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) 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) 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5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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (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5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 (42,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (196,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 主要な交通施設, (9) 法令上の規制等. Includes detailed analysis of the site and surrounding area.

鑑定評価書（令和5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, 21,000,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月3日, 正常価格, 70,000 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(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 address 明石市大久保町森田字新田宮南1番2, 221, 1中専(60,200), etc.

Table with 9 columns: (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. Includes 東40m, 西60m, 南20m, 北20m, 低層住宅地, 間口約15.0m, 奥行約15.0m, 規模220㎡程度, etc.

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. Includes 低層住宅地, 方位 +1.0, 取引事例比較法, 標準価格 95,000 円/㎡, etc.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Text describing market characteristics: 同一需給圏の範囲はJR山陽本線の沿線などで明石市及び神戸市西部などの圏域に存する住宅地域である...

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. Text explaining the adjustment and verification of estimated prices and the reasons for the final appraisal amount.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地. Includes 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳, 標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (9)指定基準地. Includes 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳, 標準化補正, etc.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討. Includes 1-1対象基準地の検討, 前年標準価格, 1-2基準地が共通地点である場合の検討, 2変動率, etc.

鑑定評価書（令和5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, 17,000,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 100,000 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 (Location), (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) 規格外の公示価格 (Outlier 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 Year Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	35,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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1406番				②地積 (㎡)	466	⑨法令上の規制等		1 中専 (60, 200)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)													
	1:3.5	住宅 W2	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、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	75,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	42,800 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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 3.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 0.0	環境 +7.0	行政 行政 -5.0	その他 0.0
	明石 - 21	公示価格	[100.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [104.7]	[100] / 100	75,100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 3.0	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	明石（県） - 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 1.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +11.0	環境 +29.0	行政 -5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.4]	[100] / 100	75,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 1.0	その他 0.0	その他 0.0						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 明石市の人口は微増傾向にある。景気の回復及び子育て支援等の政策も相まって、宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向となった。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,000 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
②変動率		年間 +2.7 %	半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
明石（県） - 17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大久保町高丘3丁目5番9				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 大久保駅北東 2.6km	法令規制	1低専 (50,100)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 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、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。戸建住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域であり、駅から徒歩圏外ではあるが、需要は強含みに転じている。市場の中心価格帯は、150㎡程度の土地で1,200~1,300万円程度、新築建売住宅は2,800万円~3,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自己使用目的での取引が中心となっており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 明石 - 17	公示価格 82,500 円/㎡	[101.2] / 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] / 100		83,500	交通	0.0	環境	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	画地	+1.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向にある。市の子育て支援政策で、人口が継続している。								
	前年標準価格 81,500 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因] 駅徒歩圏外の熟成した住宅団地であり利便性に劣るが、住環境は良好であり、需要は底堅い。									
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 明石 - 17	公示価格 82,500 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.2 %											

鑑定評価書（令和5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, 10,000,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 66,000 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, (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.

鑑定評価書（令和5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, 15,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,300 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 64,000 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
明石（県） -20	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	明石市北王子町393番2外 「北王子町1-20」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (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											
	1:2.5	住宅 W2	アパートが混在する一般住宅地域	南3m私道	水道 ガス 下水	山陽電鉄西新町 1.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 60m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 16.0m、規模 96㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3m私道	交通施設	山陽電鉄西新町駅北 1.1km	法令規制	1住居 (60,160)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。地域内においては特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で明石市及び神戸市西部の住宅地域であり、需要者は地縁的選好性を有する一次取得者が中心である。道路幅員は狭小であるものの、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域として熟成しており、需要は安定している。市場の中心価格帯は、地域の標準的な規模の土地が800万円程度、新築戸建物件が2,500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件も散在するが、小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視される地域である。また、規模等の画地条件や賃貸住宅等の建設状況等を勘案すると不動産取引における収益性の位置付けは小さいと考えられる。よって、収益還元法は適用せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、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 -35	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [121.4]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,000	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 +6.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	90,400 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	[104.3] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [256.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	78,000	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 +9.0 交通 +1.0 環境 +140.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	188,000 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 76,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向にある。市の子育て支援政策で、人気が続いている。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因の		[地域要因] 一般住宅、共同住宅が混在する既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。									
	②変動率		年間 +2.6%	半年間 %			価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5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, 8,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 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 report 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) 公示価格とした標準地, (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5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） -22, 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, 9,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,000 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5年7月1日 and 令和5年7月6日.

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, (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. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書（令和5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 1: 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, 61,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 201,000 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5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, 160,000 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) 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 descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

鑑定評価書（令和5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, 28,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 109,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 86,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 9 columns: (1) ①範囲, (2) ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

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

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

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

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和5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, 101,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 216,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 165,000 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 5 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） 5-4, 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, 57,600,000 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 120,000 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 (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 (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 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices), and (11) 変動状況 (Changes in conditions).

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	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市大久保町駅前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いが、商業地需要は堅調に推移していることから地価は上昇傾向で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、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	243,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	185,000 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。最寄り駅から近く、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	[102.0] / 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/㎡)	233,000	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	228,000 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	225,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復を続けており、企業は収益の改善による投資意欲が持ち直しつつあり、明石市の商業地需要は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	228,000 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	+4.0%	半年間	+2.6%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
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

鑑定評価額	58,800,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町住吉1丁目5番4 「魚住町住吉1-5-14」				②地積 (㎡)	600	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.5:1	店舗兼共同住宅 R C 3	幹線道路沿いに中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南西30m国道	水道 ガス 下水	山陽電鉄山陽魚住 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 30m国道	交通施設	山陽電鉄山陽魚住駅北東 400m	法令規制	準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、立地条件も概ね良好である。地域要因に格別の変動がないので、今後とも現状のまま推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね明石市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者及び店舗や事業所等を全国的に展開する法人等である。立地条件は概ね良好であり、需給は安定的である。取引自体が少なく、取引される規模、価格等はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路条件及び最寄駅との接近性並びに繁華性の優劣等を踏まえ、地縁性を持つ事業者の自用目的の取引と全国展開の法人の収益性から意思決定を行う取引が混在している市内の不動産市場の現状を勘案し、商業地域ではあるが比準価格を重視して、収益価格を十分関連づけ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	明石 5-5	[100.1] 100	100 [100]	100 [98.9]	[100] 100	98,100				
	公示価格	96,900 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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） 5-4		100 [100]	100 [153.3]	[100] 100	97,800					
	前年指定基準地の価格	142,000 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口・世帯数とも増加傾向にある。市の子育て支援政策で、人気が続いている。 [地域要因] 店舗、事務所等の沿道サービス業種が多い路線商業地域で、立地条件も概ね良好で、需給は安定的に推移し、地価は現況底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない						
	前年標準価格		95,500 円/㎡								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-						
	公示価格		円/㎡								
	②変動率	年間 +2.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 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5年7月1日, 令和5年6月25日, 正常価格, 170,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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 text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
明石（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成
鑑定評価額	127,000,000 円		1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	明石市魚住町中尾字鳥別当350番2外				②地積 (㎡)	2,441	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	台形 1:2	工場	中小規模の工場・倉庫等が混在する工業地域	南東6m市道、南西側道	水道 下水	山陽電鉄西江井ヶ島 430m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 115m、南 20m、北 75m		②標準的使用	工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	山陽電鉄西江井ヶ島駅 北 430m	法令規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段変動は見られず、中小規模の工場・倉庫等が混在する地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。景気は緩やかに回復し、設備投資は持ち直しており、地価は堅調に推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	0.0	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は明石市及び周辺市町を含む県南東部を主とする混在地を含む工業地域一帯である。主な需要者の属性は概ね圏内に地縁性を有する製造業や物流業等の事業者が中心である。昨今の緩やかな景気回復の動きに伴って、雇用の確保が容易な駅近で内陸型の工業地としての需要は堅調に推移してきている。取引される価格帯については、取引自体が少なく、特殊な事情が介在する事例も多いこと等から、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等を主体とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であり、近隣地域等において同種用途の適切な賃貸事例が得られず、賃料水準の把握が困難であることから収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺における事業用地については、自己使用目的の取引が中心であると考えられること等から、市場の特性を反映した実証的で規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -11.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石 9-2		[103.2] 100	100 [100]	100 [98.1]	[100] 100	52,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,500 円/㎡		③変動状況 形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も持ち直していることから、立地条件に優る地域を中心に不動産市況は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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中小規模の工場・倉庫等が混在する地域で、地域要因に特段変動は見られないが、利便性が概ね良好であり、地価は堅調に推移している。							
	②変動率 年間 +5.1% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、前面街路に中圧管のみガス管あり。							