

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
北（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.3 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	神戸市北区山田町東下字東所 5 9 番 1 外				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100) (その他) 土砂災害警戒区域								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層農家住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡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	7m県道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅 北西 3.8km	法令規制	「調区」(60,100) 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	20,600 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	同一需給圏は神戸市北区の市街化調整区域内に存する住宅地域である。当該地域は旧来からの農家住宅を中心とし、地縁的選好性を有する者以外の需要は期待し難い状況にある。需要・供給ともに少なく、取引される価格帯も多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地の中に農家住宅が散在する旧来の農家集落地域であり、貸家の慣行が乏しく、賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しない。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場で成立した実際の取引価格により試算した比準価格は規範性が高いと認められるので、比準価格を採用し、標準地神戸北-22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 標準地番号	神戸北 - 22	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [88.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	20,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,300 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調を続けている。個人消費は一部に弱めの動きがみられるものの、底堅く推移している。 [地域要因] 農家住宅が散在する地域であり、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は緩慢で、地価は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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 -3.3 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山本総合鑑定
北（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区南五葉3丁目7番6「南五葉3-7-18」				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡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 8 m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 800m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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、神戸電鉄沿線の圏域に存する住宅地域である。主な需要者は、神戸市中心部等の事業所へ通勤する勤労者で同じ沿線の居住者が多い。区画整然とした住宅地域で住環境が良く、最寄り駅にも徒歩圏にあるが、開発されてから40年以上が経過し住民の高齢化が進む一方、都心回帰の動きに見られる利便性指向の高まりの影響を受け、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、240㎡の土地で1800万円～2000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域ではアパート等の収益物件も見られるが、公法上の規制等から事業採算性は乏しいと判断し、収益還元法の適用は断念した。近隣地域における需要の中心は戸建住宅であり、地価水準も戸建住宅地としての利用を前提に形成されている。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算される市場性を反映した比準価格を標準に、代表標準地及び指定基準地としての価格の変動状況の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 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	
	神戸北 - 28	[99.4] 100	100	100	[102.0] 100	80,000						
(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 +2.0 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	
	北（県） - 2	[98.8] 100	100	100	[102.0] 100	80,000						
(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 81,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		神戸北 - 28 公示価格 80,500 円/㎡		[一般的要因] 住民の高齢化が急速に進む一方、若年層の所得環境の低迷、利便性指向の高まり等もあり、北区の古い住宅団地の地価は下落傾向。 [地域要因] 高度経済成長期に開発された古い住宅団地の一画地の規模は、近年の若年層世帯が望む標準的な大きさとは比べて過大となっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-1.2%	半年間	-0.6%							

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
北（県） -3	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	4,450,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区有馬町字石倉4 5 7 番 1				②地積 (㎡)	117	⑨法令上の規制等	2 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													
	1:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南3.5m市道	水道、下水	神戸電鉄有馬温泉 800m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 115 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	神戸電鉄有馬温泉駅 東方 800m	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、有馬温泉中心部からやや離れた小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測される。																	
(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	38,000 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、神戸電鉄有馬線及び三田線で、概ね神戸市の圏域に存する小規模住宅地域である。需要者の中心は、神戸市北区居住者が大半を占める。有馬温泉の住宅地であり需要者が限定され需要は弱含みである。土地は400万円台の物件が需要の中心を占めている。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	有馬温泉に所在する小規模戸建住宅が主体の地域であり、共同住宅等の収益物件は殆んど見られず、自用目的での取引が中心である。基準地は、画地規模が小さく、立地的にも、事業収支の観点から賃貸経営を想定することが合理的でないため、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を標準とするとともに、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																		
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	神戸北 -20	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [101.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,900	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 +5.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -3.0 その他 0.0				
	公示価格	38,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	38,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の													
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因]	政府経済政策により都心部の地価上昇傾向が概ね継続する趨勢にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向が概ね持続する傾向にある。							[地域要因]	有馬地区内で小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。中心部は活況化しつつあるが基準地周辺環境には目立った変化は認められない。		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-2.3%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社川渕不動産鑑定, 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川渕真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 47,000 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 including: (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) 対年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 北（県）-5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所, 不動産鑑定士 林 健太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,500 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. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 1 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 3 日, 正常価格, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因.

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 近藤総合鑑定所. Row 1: 北(県) -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,800 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 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), (3) 最有効使用の判定 (Use, 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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
北（県） - 7	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印
鑑定評価額	5,830,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	神戸市北区山田町上谷上字ヤングン7番63				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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	神戸電鉄大池 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡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6m市道	交通施設	神戸電鉄大池駅 南西 600m	法令規制	1低専(40,80) 土砂災害警戒区域		
(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	36,200 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線等の沿線で、神戸市北区に存する住宅団地である。需要者は神戸市内中心部へ通勤する神戸市居住者を中心になると考えられる。利便性等の優れる新興住宅地の需要は増加している一方、古くに開発された住宅団地では高齢化の進行から供給圧力が高まっており、地価は下落傾向が継続している。土地は本件基準地と同規模であれば600万円程度が需要の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地内にあり、公法上の規制等により経済的に賃貸事業が成立する地域ではないため収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 +6.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸北 - 20				36,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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						
(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 37,300 円/㎡		③価格変動要因の						
	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/㎡		[一般的要因]	神戸市北区の新興住宅地域等では人口の増加も見られるが、北区全体では人口減少が継続しており、高齢化も進行している。					
	②変動率 年間 -2.9% 半年間 %				[地域要因]	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
北（県） -8	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田敏章 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区若葉台2丁目3番608 「若葉台2-15-10」				②地積 (㎡)	180	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 RC2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄北鈴蘭台 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 55 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 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅 北東 700m	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の住環境が継続するものと予測される。									
(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	77,000 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線及び粟生線沿線で、概ね神戸市北区南部の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内及び神戸市や阪神間諸都市の居住者が多い。古くに開発された地域で駅からの利便性も劣るため需要は弱含み。土地約180㎡、総額1,400万円前後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	大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域の一部であり、自己使用目的の取引がほとんどである。対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地で経済合理性の成り立つ賃貸事業を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +3.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸北 -21	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [116.9]	[100] 100	77,700					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 全体的な景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。しかし、不動産需給関係については、二極化が進行している。						
	前年標準価格	78,000 円/㎡	[地域要因] 地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にない。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率									
	標準地番号	-	年間	-1.3%	半年間	%					
	公示価格	円/㎡									

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)近藤総合鑑定所. Row 1: 北(県) -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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, [平成29年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)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
北（県） -10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印

鑑定評価額	8,100,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	神戸市北区有野台6丁目1番10				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄五社 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 20m				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 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	神戸電鉄五社駅 北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	比較的早く開発された住宅団地であり、当面は現状の環境下で推移するものと予測されるが、将来的には地域住民の高齢化等が懸念される。地価は郊外の住宅地においては下落傾向にある。										
(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	37,000 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線、三田線沿線で概ね神戸市の中規模一般住宅を中心とする住宅地の圏域である。需要者の中心は神戸市北区内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地が存する住宅団地は比較的早くに開発されており、バス圏で利便性は劣るため需要は弱含みである。市場の中心価格帯は基準地と同規模で800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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以外に賃貸物件は見られず、経済合理性の成り立つ賃貸事業の想定が非現実的なため収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地及びその周辺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、標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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +32.0 行政 -1.0 その他 0.0
	神戸北 -14		[100] 100	100 [102.0]	100 [137.2]	[100] 100	37,000					
(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						
(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	継続	前年標準価格	37,400円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。不動産需給関係も改善しているが、郊外の需要は弱く、二極化が進行している。					
	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	-	円/㎡		[地域要因]	比較的早くに開発された住宅団地であり、周辺環境等に目立った変化は見られないが、相対的な住宅選好性は低下している。				
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes details for 北（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for 所在地, 形状, 敷地の利用, 周辺土地利用, 接面道路, 供給処理施設, 主要な交通施設, 標準的画地, 地域的特性, 最有効使用の判定, 鑑定評価の手法, 市場の特性, 試算価格の調整・検証.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 公示価格, and various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. 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, 変動状況, 2 変動率, and market analysis text.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
北（県） - 12	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	神戸市北区日の峰3丁目2番4				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100)		
	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 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅 西 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	80,500 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線等の沿線で、神戸市北部の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は神戸市内中心部へ通勤する同市内の居住者が中心である。対象地の存する日の峰地区は良好な居住環境が維持されており、商業施設等が集積し生活利便性が良好である。また三宮まで運行する高速バスが利用可能で都心への接近性も良好であり、需給関係は安定している。土地は対象地と同程度の画地規模で 1、500 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	戸建住宅用に開発された住宅団地内にあり、公法上の規制等により経済的に賃貸事業が成立する地域ではないため収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似地域に存する標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 11					80,500					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +14.0 環境 -3.0 行政 +5.0 その他 0.0
	北（県） - 19					80,600					
(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 80,500 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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/㎡		[一般的要因]	神戸市北区の新興住宅地域等では人口の増加も見られるが、北区全体では人口減少が継続しており、高齢化も進行している。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[地域要因]	居住環境、利便性等の優れる地域であり、地域要因に特別の変動は見られない。					
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川渕不動産鑑定
北（県） -13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川渕真平 印

鑑定評価額	7,260,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市北区東大池3丁目3615番7 「東大池3-24-16」				②地積 (㎡)	193	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				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄大池 800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	神戸電鉄大池駅 南東方 800m	法令規制	1低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因が無いので当面、現況のとおり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	37,600 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、神戸電鉄有馬線及び三田線沿線の各駅から徒歩圏内の一般住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が多い。既存の住宅団地に存する住宅地域であるが、街並みもやや旧式で、周辺には新規の住宅供給も見られること等により需要は活発とは言えず、地価は依然、緩やかな下落基調にある。対象基準地と同規模の土地で700万円台前半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	住宅団地内にあり、街並みのほとんどを戸建住宅が占めており、転勤等に伴う一時的な貸家を除き収益物件は見当たらず自用目的の取引が中心である。経済合理性の観点から賃貸市場は成立していない地域であるため、収益価格は試算しない。したがって、本件においては市場の実態を反映した実証的な比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 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
	神戸北 -20		[98.9] 100	[100] 100	[100] 100	37,600				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 一部が開発業者の投資も見られるが、依然土地需要は弱含みで推移している。					
	■継続 □新規 前年標準価格 38,500 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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸北 -20 公示価格 38,000 円/㎡									
	②変動率	年間 -2.3%	半年間 -1.1%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川渕不動産鑑定
北（県） -14	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川渕真平 印

鑑定評価額	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	51,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市北区山田町小部字南山 2番 5 9 8				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (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					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄鈴蘭台 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 75 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅 南東方 850m	法令規制	1低専(40,80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、今後も現状を維持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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,700 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、神戸電鉄有馬線及び神戸電鉄粟生線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地である。中心となる需要者は神戸市内の居住者が多い。郊外の住宅地域であり、人口減少・都心回帰の影響等もあり、北区における住宅地への需要は一部の新興住宅団地を除き、弱含みである。基準地と同規模の土地で800万円～900万円程度が需要の中心を占めている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、収益物件は戸建住宅が転勤等により賃貸される場合が散見される程度で、自用目的の取引が中心である。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、指定基準地及び他の標準地との比較検討を踏まえたうえ、市場性を反映し、実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 -1.0 環境 +28.0 行政 +1.0 その他 0.0
	神戸北 -2		[99.4] 100	[100] [100]	[100] [124.1]	[103.0] 100	51,900				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	北 -2	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	81,000 円/㎡	[98.8] 100	[100] [102.0]	[100] [156.5]	[103.0] 100	51,600				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 一部が開発業者の投資も見られるが、依然土地需要は弱含みで推移している。						
	■継続 □新規		前年標準価格 52,400 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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.3%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
北（県） - 15	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田敏章 印
鑑定評価額	4,690,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	神戸市北区山田町小部字大平6番12外				②地積 (㎡)	113	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) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅 東 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域
(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	41,500 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線沿線で、概ね神戸市北区南部の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内及び神戸市や阪神間諸都市の居住者が多い。古くに開発された地域で駅からの利便性も劣るため需要は弱含み。土地約 1 2 0 ㎡、総額 5 0 0 万円前後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	大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域の一部であり、自己使用目的の取引がほとんどである。対象基準地は市場性等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	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 +8.0 環境 -11.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 -20	[98.9] 100	100 [100]	100 [91.3]	[101.0] 100	41,600			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +8.0 環境 -11.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 全体的な景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。しかし、不動産需給関係については、二極化が進行している。					
	前年標準価格 42,000 円/㎡			[地域要因] 地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特になし。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
② 変動率	年間 -1.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
北（県） -16	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	神戸市北区鳴子1丁目9番16				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 90 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 900m	法令規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住環境に恵まれた中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測される。																
(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	75,800 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	同一需給圏は神戸電鉄全線で、神戸市、西宮市、三田市の圏域に存する住宅地である。需要者は神戸市の居住者が大半を占める。郊外の大規模住宅団地に存しており、周辺の住宅団地と同様、都心回帰の動きもみられる。土地は総額1600万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	自用目的の取引が主で信頼性のある事例を収集できた。アパート等の収益物件は殆どなく、戸建住宅が転勤等の事情により、貸家になっているケースが散見される程度である。したがって、自用目的での売買が支配的であるため、収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸北 -28	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [104.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	80,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対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	76,800 円/㎡	③価格変動要因の	[一般的要因] 政府経済政策により都心部の地価上昇傾向が概ね継続する趨勢にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向が概ね持続する傾向にある。 [地域要因] 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であり、周辺環境には目立った変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
北（県） -17	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田敏章 印

鑑定評価額	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区唐櫃台1丁目870番35「唐櫃台1-4-10」				②地積 (㎡)	187	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		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄唐櫃台 480m		
								1低専 (50,100) (その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 90 m、南 20 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 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 9 m市道	交通施設	神戸電鉄唐櫃台駅 北東 480m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状の住環境が継続するものと予測される。						

(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,500 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線及び三田線沿線で、概ね神戸市北区北部の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内及び神戸市や阪神間諸都市の居住者が多い。古くからの住宅地で、都心部からの交通利便性に劣るため需要は弱含み。土地約 190 ㎡、総額 800 万円前後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	大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域の一部であり、自己使用目的の取引がほとんどである。対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地で経済合理性の成り立つ賃貸事業を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	神戸北 -20					41,600		交通	0.0	環境	交通	-4.0
	公示価格	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [92.2]	[102.0] / 100		環境	0.0	画地	環境	-1.0	
	38,000 円/㎡						行政	0.0	行政	行政	0.0	
							その他	0.0	その他	その他	0.0	

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	-							交通	0.0	環境	交通	-4.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	0.0	画地	環境	-1.0	
	円/㎡						行政	0.0	行政	行政	0.0	
							その他	0.0	その他	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 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】	全体的な景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。しかし、不動産需給関係については、二極化が進行している。		
	前年標準価格	42,400 円/㎡		【地域要因】	地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にない。		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-					
	公示価格	円/㎡					
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %				

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社川渕不動産鑑定, 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川渕真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 59,000 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低専 (50,100) (その他)

Table with 5 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, 東 20m、西 50m、南 15m、北 20m, 戸建住宅地, 間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記事項, 特記すべき事項はない。街路 基準方位 北 4.5m市道, 交通 神戸電鉄鈴蘭台駅 北東方 790m, 法令 1低専 (50,100) 規制, 中小規模一般住宅を中心とする熟成した戸建住宅地域であり、現状を維持するものと予測される。

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, 比準価格 69,400 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, 同一需給圏は神戸電鉄沿線で、概ね神戸市北区内の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内、神戸市及び阪神間地区の居住者が多い。圏内で大規模開発団地における分譲地の供給が継続しているため、初期に開発された住宅地域での需要は相対的に弱い状況も見られる。土地は100㎡程度で総額700万円から800万円程度が取引の中心である。

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, 大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域である。ごく一部に共同住宅等も見られるが、遊休地の利用が中心で、自己使用目的の取引が殆どを占める。したがって規範性をもつ比準価格を採用し、指定基準地及び他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 0.0, 地域要因, 街路 +2.0, 交通 -10.0, 環境 +6.0, 行政 0.0, その他 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, 0.0, 地域要因, 街路 +4.0, 交通 -2.0, 環境 +12.0, 行政 -1.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討, ②変動率, 年間 -1.3%, 半年間 %, ③ 価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 一部が開発業者の投資も見られるが、依然土地需要は弱含みで推移している。[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

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
北（県） -19	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	91,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	73,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市北区若葉台4丁目2番56 「若葉台4-7-19」				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況															
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 m、北 15 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.7 m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅 東方 150m	法令規制	対象基準地と同じ												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,700 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する中規模の住宅地である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。駅から近距離にあり、居住にかかる利便性等による選好性が認められるため、需給は概ね安定的に推移している。土地は1800万円程度の物件が需要の中心を占めている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	北鈴蘭台駅からは近く、アパート等もみられるものの、中規模の一般住宅が多い地域であり、自用目的での取引が中心である。基準地は、事業収益の観点から共同住宅を想定することが困難であると認められるため、収益還元法は非適用とした。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を標準とするとともに、本年公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸北 -21	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	91,600	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	92,200 円/㎡												標準化補正	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡												標準化補正	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		92,000 円/㎡		③ 価格変動状況		[一般的要因] 政府経済政策により都心部の地価上昇傾向が概ね継続する趨勢にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向が概ね持続する傾向にある。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		神戸北 -21		公示価格		91,800 円/㎡		[地域要因] 最寄りに近接する住宅地域であり、比較的堅調な需要がある地域である。地域要因に大きな変動は認められない。								
② 変動率		年間	-0.3%	半年間	-0.1%	[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	はまもと不動産鑑定
北（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印
鑑定評価額	62,800,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目5番11 「鈴蘭台東町4-5-29」				②地積 (㎡)	413	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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	事務所 R C 3	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域	北西9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄鈴蘭台 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 10m、南 0m、北 35m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 28.0m、規模 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	9m市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅東 120m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域である。駅前再開発事業が進められているが、現時点では地域要因に格別の変動はなく、当面、現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	110,000 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	同一需給圏は神戸市及びその隣接市の小売店舗商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する個人事業者、中小法人等である。長期的には都心回帰による人口減の懸念等もあるが、景気の緩やかな回復を受けて需給は安定しつつある。取引は少ないうえ、成約価格、画地規模等にばらつきがあり市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。駅前再開発等明るい兆しが見え始めているが、地価が反転上昇する状況には至っていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域である。商業地では収益価格は指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含むことを鑑み規範性はやや劣ると判断される。比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し得、信頼性の高いものと思料される。以上より、市場性を反映した実証的な比準価格標準とし収益価格を関連付けて上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 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
	神戸北 5-2	[100] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	152,000					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 北区は市郊外に位置し、地価は一部で横這いの動きが見られるが、全体的に低調で、下落基調にある。						
	前年標準価格 152,000円/㎡				[地域要因] 鈴蘭台駅前地区の再開発事業が進捗中であるが現時点では地域要因特段の変動はない。						
	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 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	神戸北 5-2									
	公示価格	152,000円/㎡									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山本総合鑑定	
北（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生	印
鑑定評価額	78,100,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区星和台1丁目3番4番8				②地積 (㎡)	758	⑨法令上の規制等	準住居 (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 150 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			②標準的使用	3階建程度の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	南東側背面道とは相当の高低差があり、二方路地の効用は乏しいと判断した。	街路	2.4 m 県道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	61,000 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、神戸市北区を中心とする幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する中小規模資本の事業者であるが、近畿又は全国規模で事業展開するチェーン店からの引き合いもある。北区では従来から開発規模の大きい住宅団地周辺の幹線道路沿いで自動車利用の客を取り込む沿道型店舗の立地が見られたが、現在でもその特徴は残っている。取引される土地の規模は大小様々であり、需要の中心となる価格帯は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に対して予想される需要者は、自用物件として取得する事業者が中心で、収益目的のための投資家は殆どない。事業者は不動産購入の意思決定に際し、採算性に着目しつつも、同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し重要視するものと考えられる。このようなことから、試算価格の調整に当たっては、比準価格を標準に、収益価格は参考程度に留め、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +8.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 5-1					103,000					
(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 -4.0 交通 +13.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0
	北（県） 5-1					103,000					
(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] 景気回復基調が続く中ではあるが、総じて北区の商業地全般の収益性が高まっている状況下ではなく、地価は横這いで推移している。							
	前年標準価格 103,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	[一般的要因] 景気回復基調が続く中ではあるが、総じて北区の商業地全般の収益性が高まっている状況下ではなく、地価は横這いで推移している。									
	公示価格 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。									
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									