

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県） - 1	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	32,800,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 4 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	神戸市須磨区北落合 2 丁目 6 番 4 「北落合 2 - 6 - 8」				②地積 (㎡)	236	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 (40, 80)  (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 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 6 m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 北 1km	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として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価は横ばい傾向で推移すると予測する。												
(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	139,000 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	同一需給圏の範囲は、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。当該地域は成熟した大規模分譲住宅団地であり、良好な住環境や駅への接近性等を反映して、需要は安定している。土地は 3000 万円程度、新築の戸建住宅は 4500 万円程度の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の理由により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を標準として、代表標準地、前年価格からの推移を踏まえ、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	地域要因	街路 0.0			
	標準地番号 須磨 - 11					139,000		交通 0.0	交通 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +3.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 須磨区の人口は微減。景気は緩やかに拡大しており、個人消費も緩やかに持ち直している。										
	前年標準価格 139,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 須磨 - 11		② 変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %								
公示価格 139,000 円/㎡														

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (151,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (224,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 津村不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (185,000 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 reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (須磨 (県) -6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第4分科会), 業者名 (氏名), 中尾不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 中尾 明 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,100,000 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 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (88,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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 (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), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (195,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,800 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 70,000 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 Determination 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, etc. of Target Standard Land).



鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,500 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location, area, use, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 津村不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (49,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (236,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes specific data for 須磨 (県) and 須磨 - 2.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ, 須磨（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 98,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県） - 12	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 4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	神戸市須磨区西落合 5 丁目 9 番 2 「西落合 5 - 9 - 2」				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80)											
	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 10m、西 50m、南 40m、北 40m				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 17.0 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	神戸市営地下鉄名谷駅 西 900m	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として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価は横ばい傾向で推移すると予測する。																		
(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	134,000 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	同一需給圏の範囲は、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。当該地域は成熟した大規模分譲住宅団地であり、良好な住環境や駅への接近性等を反映して、需要は安定している。土地は 2500 万円程度、新築の戸建住宅は 4000 万円程度の物件が需要の中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、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、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、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と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地から規準を行ったが均衡している。																			
(8) 規準とした公示価格	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	① 指定基準地番号	須磨 - 11	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 103.0 ] / 100		134,000	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 0.0	交通 -1.0	環境 +5.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 須磨区の人口は微減。景気に緩やかに拡大傾向が見られ、個人消費は底堅い。															
	前年標準価格	134,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。																
	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	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%																

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (須磨 (県) -13), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第4分科会), 業者名 (氏名), 中尾不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 中尾 明 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,600,000 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 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (85,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (平成 30年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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 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) 規準とした価格 (Standard 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 Prices, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田毅 印

鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21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	神戸市須磨区戎町6丁目5番3「戎町6-1-7」				②地積 (㎡)	85	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		2 中専 (60, 200) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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 6 m市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 東方 400m	法令規制	2 中専 (60, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる既成の住宅地域で、今後とも現況通り推移するものと考えられる。板宿方面にも近く利便性が良好なことから、地価水準は上昇基調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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 207,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、神戸市の中西部に位置する小規模の一般住宅を中心とした既成の住宅地域。需要の中心は神戸市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。東須磨駅のほか板宿駅やJR鷹取駅へも徒歩圏にあり、利便性が良好なことから安定した需要が見込め、価格水準は上昇傾向にある。新築物件であれば、土地建物総額で3000~4000万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	アパートやマンションも散見される住宅地域であるが、標準画地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引されることが多く、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格を採用して、1月1日からの価格の動向にも充分留意して、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	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		
	須磨 - 9	[ 100.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100 ]	[ 102.0 ] 100	207,000		標準化補正	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	街路		地域要因	街路			
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	交通		環境			
(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		[一般的要因] 南部市街地や地下鉄沿線では需要は堅調で地価は強含みであるが、最寄駅から徒歩圏外の利便性の劣る地域ではやや減退傾向にある。									
	前年標準価格 205,000 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 地域要因に変動はないものの、駅徒歩圏にあり生活環境も比較的良好な住宅地域であることから、需要はやや強含みである。									
	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		[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 須磨 - 9		[ ] 100		② 変動率										
公示価格 206,000 円/㎡		年間 +1.0 %		半年間 +0.5 %										

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (327,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,500 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 津村不動産鑑定所. Row 1: 須磨（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 津村 増男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 265,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 210,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on prices, ratios, and reasons.



鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡ 倍.

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) 年標準価格等の前年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 須磨 (県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,400,000 円, 1m<sup>2</sup>当たりの価格, 498,000 円/m<sup>2</sup>.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 380,000 円/m<sup>2</sup> 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコーカンテイ. Includes details for 須磨 (県) 5-4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (74,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (236,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 190,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の形状 (Shape), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).