

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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,200 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, 株式会社山本総合鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 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) 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, 有限会社神戸不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -3, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 山下 裕 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,200 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, 30,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (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) 公示価格とした (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 Prices, etc. of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
北（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 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] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	神戸市北区ひよどり台1丁目1番4				②地積 (㎡)	288	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7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 4.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 50 m、南 25 m、北 35 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 7 m 市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 4.7km	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あり、今後とも現状の住環境を維持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	58,000 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線沿線の大規模開発された住宅団地内の住宅地域を中心とする。需要者は同一需給圏内及び神戸市並びに阪神間地区の居住者が多い。圏内では住民の高齢化並びに大規模開発団地の供給が続くため、古い住宅団地での需要は、それ程旺盛とはいえない難く、市場はやや弱含みな状態が続いている。土地は280㎡前後で総額1700万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中心部及び阪神間への勤務者または事業者の世帯が多い住宅団地の一部に在り、周辺には公営の共同住宅はあるが、収益目的の共同住宅等への投資は見られず、自己使用目的の取引が殆どである。よって説得力をもつ比準価格を標準に、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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 神戸北 -28						標準化補正	交通 0.0	交通	+10.0
	公示価格 79,500 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 137.8 ]	[ 103.0 ] / 100	57,900	環境 0.0	環境	+24.0	
							画地 +2.0	行政	0.0	
							行政 0.0	その他	0.0	
							その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	街路	
	-						標準化補正	交通	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		環境	環境		
							画地	行政		
							行政	その他		
							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] 一部で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。					
	前年標準価格 58,700 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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 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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address details for 北（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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 6 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, 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, 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] 路線価又は倍率, 41,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 29日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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からの検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 広瀬不動産鑑定事務所. Row 1: 北（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 廣瀬 博一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,300 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes values like 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, 1.1 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 text and numerical data.

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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,000 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, 61,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (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, (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 6 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, 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, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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 2日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 29日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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

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, はまもと不動産鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,990,000 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 29,000 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) 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（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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 健太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,400 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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（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, 広瀬不動産鑑定事務所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 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

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) 64,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「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からの検討.

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

鑑定評価額	7,100,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 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] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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 12.0m、奥行 約 15.0m、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	36,800 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。昭和40年代に開発分譲された住宅団地内の住宅地域であり、街並みの古さは否めず、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弱く、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、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 <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 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 20					36,800	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
	公示価格 37,200 円/㎡	[ 98.9 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 / 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	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	-						標準化補正	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/㎡	[ / 100 ]	100 / [ / 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 価格形成要因		[一般的要因] 一部で開発業者の宅地分譲も見られるが、総じて土地需要は弱含みで推移している。									
	前年標準価格 37,600 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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>													
	標準地番号 神戸北 - 20													
	公示価格 37,200 円/㎡													
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 -1.1%											

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社川淵不動産鑑定, 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川淵真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 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, 41,000 円/㎡, 倍

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 land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (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)公示価格とした標準地番号, (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	4,630,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	特にない	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 1.8 km	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	41,000 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 <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 神戸北 - 20					41,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +8.0	
(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 -12.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ 98.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 90.3 ]	[ 101.0 ] / 100		画地 0.0	行政 -5.0		
(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 変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、相対的に北区は土地需要が低く地価は近年開発が進む北神地区の一部を除き、微落又は横ばいで推移している。					
	前年標準価格 41,500 円/㎡		[ 100 ] / [ 100 ]		[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		[ 100 ] / [ 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号						行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 円/㎡						その他 0.0			
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes address details for 北（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桃山不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -17, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅 裕江, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,700 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍率種類.

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) 対象基準地の方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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: 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. (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. (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, ②変動率, ③価格形成要因.

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, 株式会社川淵不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -18, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川淵真平, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,330,000 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, [平成30年1月]路線価又は倍率, 58,000 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 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) 公示価格とした標準地番号, (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, 有限会社神戸不動産鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,500 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月], 73,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

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 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]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 18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						
	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) 土砂災害警戒区域						
(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 14.5 m、奥行 約 28.0 m、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	156,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	122,000 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) 規格外の価格を公示価格とした	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 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	152,000 円/㎡	[ 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		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 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		③変動状況		[一般的要因] 北区は人口が減少する中、住宅地開発が進む北部では一部の商業地需要は比較的堅調である。									
	■継続 □新規		④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。									
	前年標準価格 152,000円/㎡		⑤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		②変動率		年間 0.0%		半年間 0.0%								
■代表標準地 □標準地		標準地番号		神戸北 5-2		公示価格		152,000円/㎡						

