

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3日 提出
北（県） - 1 宅地-1

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	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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59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 100 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	基準価格	19,900 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 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
	標準地番号 神戸北 - 22	公示価格 17,700 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [88.3]	[100] 100	19,900				
(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	[] 100					
(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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 兵庫県の景気は、一部に弱めの動きがみられるものの、基調としては緩やかに拡大している。個人消費も緩やかに持ち直している。							
	前年標準価格	20,200 円/㎡		[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。							
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		[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	公示価格	年間	-1.5 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 北（県） - 2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水重善.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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.

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
北（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印

鑑定評価額	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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457番1				②地積 (㎡)	117	⑨法令上の規制等	2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) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 11.0m、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 800m	法令規制	2住居 (60,160)	
(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	36,400 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/㎡							
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号 神戸北 -20	[98.9] 100	100 [100]	100 [101.9]	[103.0] 100	36,400	標準化補正	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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地 0.0	行政 -3.0	行政 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	③ 変動状況		[一般的要因] 政府の経済政策により、都心部の地価上昇傾向が概ね継続する中、都市部以外の地価は地価低落傾向が持続する傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	37,200 円/㎡	[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、基準地周辺環境に目立った変化は認められない。						
	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。					
	公示価格	円/㎡								
②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%						

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	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	57,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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7m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	57,300 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ず、市場はやや弱みちな状態が続いている。土地は280㎡前後で総額1600万円から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に在り、戸建住宅が中心である。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						交通 0.0	環境 +24.0	交通 +10.0	
	公示価格 78,500 円/㎡	[99.4] / 100	100 [102.0]	100 [137.8]	[103.0] / 100	57,200	画地 +2.0	行政 0.0	環境 +24.0	
							その他 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	地域要因	街路
	-						交通	環境	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地	行政	環境	
							その他	その他	行政	
(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 価格形成要因の変動状況		[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 58,000 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 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.2%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3日 提出
北（県） - 5 宅地-1

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） - 5	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	5,340,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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	神戸市北区有野町唐櫃字平垣2 2 1 8番1				②地積 (㎡)	156	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	神戸電鉄神鉄六甲 420m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 40 m、南 70 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 15.0 m、規模 150 ㎡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	標準方位 北 4.5 m市道	交通施設	神戸電鉄神鉄六甲駅 南西 420m	法令規制	1低専 (40, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	34,200 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因												
	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、神戸電鉄沿線で、概ね神戸市北区の圏域に存する中・小規模の住宅地域である。当該地域は農家住宅も混在し、地縁の嗜好性を有する者以外の需要は少ない。需給は緩慢で、価格は依然として下落傾向にある。取引される価格帯は多様であり、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	農家住宅も混在する旧集落の住宅地域であり、公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であるため、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、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 0.0	交通 -4.0	環境 0.0	環境 +8.0	行政 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 20	公示価格 36,400 円/㎡	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [105.8]	[100] / 100		34,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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 +1.0	交通 0.0	交通 -4.0	環境 0.0	環境 +8.0	行政 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 34,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 兵庫県の景気は、一部に弱めの動きがみられるものの、基調としては緩やかに拡大している。個人消費も緩やかに持ち直している。												
	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 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] 旧集落の農家住宅地域であり、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。												
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %		[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) 近藤総合鑑定所	
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

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

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月2日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年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	神戸市北区西山1丁目26番4				②地積 (㎡)	179	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 30 m、西 50 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡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	神戸電鉄田尾寺駅 西方 1.2km	法令規制	1低専 (40,80)	
(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	51,800 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に位置する中規模一般住宅地域である。需要者は圏内の居住者が多く、圏外からの転入者は少ない。大規模住宅団地内に存する区画整然とした住環境が良好な既存の住宅地域であり、市場動向については、概ね横這いで推移している。土地は900万円程度（170㎡程度）、新築戸建は2500～3000万円程度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	当該基準地の所在する地域は、整然と開発された住宅団地内にある区画で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため、収益還元法を適用しなかった。よって、上記市場の特性を考慮し、市場の実態を反映した実証的な比準価格を採用し、地価公示標準地価格からの検討結果にも留意の上、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	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 - 14	公示価格 51,800 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0 / 100]	100 [100 / 100]	[102.0 / 100]	51,800	交通 0.0	環境 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/ 100]	[/ 100]		交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復基調が強まりつつあり、不動産需要も全体的に回復傾向が継続しているが、一方で経済不透明感も増している状況にある。						
	前年標準価格 51,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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 <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 神戸北 - 14		公示価格 51,800 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	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	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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		神戸市北区山田町上谷上字ヤングン7番63				②地積 (㎡)	161	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) 土砂災害警戒区域								
(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	標準方位北 6 m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	
	⑤地域要因の将来予測	小規模開発団地内の住宅地域であり、周辺の未利用地に新築住宅が増えつつあるが高齢化率は高い水準にあり、地価の下落傾向が継続している。													
(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		34,600 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。利便性等の優れた新興住宅地の需要は増加している一方、既存の開発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550万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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 +7.0	行政 +1.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸北 -20	公示価格 36,400 円/㎡	[99.5 / 100]	100 / [100]	100 / [104.8]	100 / [100]		34,600	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	
(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 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/㎡	[/ 100]	100 / [/ 100]	100 / [/ 100]	[/ 100]			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		
(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 35,300 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的な要因] 神戸市北区の新興住宅地域や利便性に優れる地域の需要は安定しているが、古い住宅団地等の需要は縮小傾向にある。								
	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 <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] 周辺で新築住宅が増加しているが、高齢化率は高く、自然災害も懸念され地価は弱含みで推移している。								
	②変動率		年間 -2.0 %	半年間 %	[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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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 15m、西 20m、南 55m、北 30m				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を維持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	75,000 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	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 +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 +6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸北 -21		[99.9] 100	100 [101.0]	100 [120.3]	[100] 100	75,100					
(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 76,000円/㎡		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。					
	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] 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。					
	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) 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

鑑定評価額	8,770,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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	神戸市北区山田町上谷上字畑開地79番				②地積 (㎡)	247	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 50 m、西 50 m、南 20 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡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 4 m 市道	交通施設	神戸電鉄谷上駅 北東方 970m	法令規制	1低専 (50,100)	
(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	方位角地	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 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	同一需給圏の範囲は、神戸電鉄有馬線及び粟生線沿線に位置する住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者及び地縁者等が大半を占める。周辺は交通利便性が劣る分譲住宅団地が多く、これらの団地の間に残った旧来の住宅地は外部からの転入が乏しく、高齢化や空き家の増加を背景に需要は弱い。このため、需要の中心となる価格帯は把握が困難であり、広域的な見地から地価は今後も弱含みで推移すると予測される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は比較的規模の大きい農家住宅が多い住宅地域で、自用目的の戸建住宅用地の取引が中心である。賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用し、地価公示標準地等との検討も踏まえ、また前年基準地の価格からの変動率等を総合的に検討した結果、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 <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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸北 - 37	[98.8] 100	100 [100]	100 [111.2]	[102.0] 100	35,400	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +3.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	北（県） - 13	[98.4] 100	100 [100]	100 [104.0]	[102.0] 100	35,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +2.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		[一般的要因] 景気回復基調が強まりつつあり、不動産需要も全体的に回復傾向が継続しているが、一方で経済不透明感も増している状況にある。					
	前年標準価格 36,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。高齢化や人口の減少傾向等を背景に住宅需要は弱い。					
	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	-1.4 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,900 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 元年地価調査）

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） - 11	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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	70,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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	神戸市北区星和台2丁目1番9				②地積 (㎡)	230	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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡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	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西 1.5km	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る。地域要因に大きな変動はなく、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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	70,100 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	同一需給圏は概ね北区の神戸電鉄有馬線・粟生線沿線に存する中規模一般住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が多く、圏外からの転入は少ない。当該地域は、昭和30年代後半から開発された大規模な住宅団地であり、最寄り駅からやや距離がある。需給はやや緩慢で、価格はやや下落傾向にある。取引の中心価格帯は、土地は1,000万円台後半（230㎡程度）、新築戸建は3,000万円台前半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅を中心とした地域であり、公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であるため、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基準価格は規範性が高いと認められるので、基準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 28	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [109.1]	[101.0] 100	70,800			
(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
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 兵庫県の景気は、一部に弱めの動きがみられるものの、基調としては緩やかに拡大している。個人消費も緩やかに持ち直している。				
	前年標準価格 71,400 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給はやや緩慢で、地価はやや下落傾向である。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一.

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
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	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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 50 m、西 40 m、南 40 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 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 5 m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	36,200 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	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。戸建住宅を中心とする既成住宅地にあり、経済合理性の観点から賃貸市場は成立していない。したがって収益価格は試算しない。よ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						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 36,400 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	36,100		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	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			行政 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 価格形成要因の		[一般的要因] 一部が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 36,800 円/㎡		変動状況		[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		要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地													
	標準地番号 神戸北 -20													
	公示価格 36,400 円/㎡													
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 -0.5%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 北（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,300 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) [平成31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 site characteristics, usage, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 年標準価格.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 4,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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 31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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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 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 元年地価調査）

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. Row 2: 不動産鑑定士, 三宅裕江, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,400 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) 路線価又は倍率, (7) 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	広瀬不動産鑑定事務所
北（県） -18	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	7,250,000 円	1㎡当たりの価格	67,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	57,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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		神戸市北区鈴蘭台北町3丁目13番31 「鈴蘭台北町3-15-24」				②地積 (㎡)	107	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 20 m、西 50 m、南 15 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 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模		100 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅 北東 790m	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		67,800 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粟生線の沿線で神戸市北区に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が中心となる。最寄駅から徒歩圏にあり神戸市中心部への接近性は比較的良好であるが、最寄駅から高低差のある経路で需要は弱く高齢化等も進行し、需給緩和状態にあって地価は弱含みで推移している。土地は本件基準地と同規模で700万円台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	公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難である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	地域要因	街路 +4.0
	神戸北 -28		[99.4] 100	100 [102.0]	100 [113.0]	[100] 100	67,700		交通 0.0	環境 +12.0	行政 -1.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)		交通 0.0	環境 +12.0	行政 -1.0	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 価格変動要因		[一般的要因] 神戸市北区の新興住宅地域や利便性に優れる地域の需要は安定しているが、古い住宅団地等の需要は縮小傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 68,500 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		□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	-1.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5日 提出
北（県） - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸シティ鑑定舎
北（県） - 19	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	91,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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										
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	東6.7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄北鈴蘭台 150m										
(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 6.7m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅 東 150m	法令規制	1住居 (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であり、地域要因に格別の変動は無く、今後も当分の間、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	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	91,300 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、概ね神戸市北区の南部地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、収益還元法の適用は断念した。以上から、市場の実態をより反映した比準価格を標準とし、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	神戸北 - 21	② 時点修正	[99.9] / 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/㎡)	91,300	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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	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 前年標準価格 91,500 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸北 - 21 公示価格 91,400 円/㎡		③ 価格変動要因の		<p>[一般的要因] 地価は2極化しており、都心部の地価上昇傾向にある反面、郊外地域の地価は地価下落傾向にある。</p> <p>[地域要因] 最寄駅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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>									
	②変動率	年間 -0.2 %	半年間 -0.1 %													

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	63,200,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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 (90,300)							
(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	近商 (90,300) 準防 土砂災害警戒区域
	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。平成30年9月に再開業による駅前ビルが開業し、利便性が向上している。地価は僅かながら上昇に転じるものと予測する。												
(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	158,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	111,000 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。駅前再開業の影響により駅周辺の整備が進み、地価は緩やかな上昇に転じつつある。													
(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を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) 規準とした公示価格	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			
	公示価格	[100.7] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	153,000								
(9) 指定からの検討	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	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		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等では一部の商業地需要は比較的堅調である。									
	前年標準価格 152,000円/㎡		[] 100		[地域要因] 鈴蘭台駅前地区の再開業事業により駅ビルが完成し、北区役所の移転が完了する等利便性が向上している。									
	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		[] 100		[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		[] 100		公示価格 152,000円/㎡										
②変動率		年間 +0.7%	半年間 +0.7%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-2, 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, 78,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 82,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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 元年地価調査）

令和 元年 7月 3日 提出
北（県） 5-3 宅地-1

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） 5-3	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	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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	神戸市北区谷上東町9番9外「谷上東町8-23」				②地積 (㎡)	972	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		準住居 (60,200) (その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 85 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	地区計画 (谷上地区)	街路 1.8 m 県道	交通施設	神戸電鉄谷上駅 北東 260m	法令規制	準住居 (60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、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	低層店舗地					(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	基準価格	128,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	105,000 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	同一需給圏の範囲は主として神戸市及び隣接市町に位置し、車輦交通量が多い路線商業地域である。需要者の中心は自用等による路線商業施設の事業者等である。最寄り駅への接近性に優れ、かつ車輦交通量も安定しているため、不動産需給は概ね均衡しており、地価は概ね横ばいに推移している。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強いため、これを把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場における流通性の観点から、実際の取引事例価格を基礎としており、実証的な価格である。近隣地域は低層店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者は収益性を重視した意思決定を行うと見られるが、賃貸借条件の個性が強く、規範性の高い賃貸事例を収集できなかった。したがって、本件では、実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえて、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 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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	標準地番号 神戸北 5-2	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [121.5]	[100 / 100]	125,000		交通	0.0		交通	+2.0	環境
(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	画地	0.0	地域要因	行政	+5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]			行政	0.0		その他	0.0	
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 兵庫県の景気は、一部に弱めの動きがみられるものの、基調としては緩やかに拡大している。個人消費も緩やかに持ち直している。							
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡			[地域要因] 低層店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は概ね均衡しており、地価は横ばいである。							
	② 変動率		年間 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							