

| | | | | |
|-----------|--------------|---------|----------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 梶川不動産鑑定士事務所 |
| 須磨（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 梶川智保 |
| 鑑定評価額 | 29,800,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 124,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 98,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月8日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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4丁目12番10 「北落合4-12-18」 | | | | ②地積 (㎡) | 240 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,100) (その他) 特別用途地区 | | |
| | 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 | 住宅LS2 | 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北東8m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄名谷 1.6km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 20m、南 70m、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 12.0m、奥行 約 20.0m、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8m市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄名谷駅 北西方 1.6km | 法令規制 | 1低専(50,100) 特別用途地区 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅を中心とする住宅団地であり、容積率の引き上げ等、地域要因に若干の変動は認められるものの、今後も概ね現状の通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 | 124,000 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 | 同一需給圏は神戸市営地下鉄西神山手線沿線で、神戸市西部に位置する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であると想定される。区画整然と配置された画地上に、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、良好な住環境を指向する需要は根強く、需給はやや強含みに推移している。土地3,000万円程度、新築建売で5,000万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 | 近隣地域を含む一帯は、中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地であり、経済合理性に適合賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、付近標準地との検討をも踏まえ、上記の通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 | 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 -2.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 神戸須磨 - 31 | | [100.5] 100 | 100 [100] | 100 [93.1] | [100] 100 | 124,000 | | | | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| | 115,000 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 | 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 | |
| | - | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| | 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 □新規 | | ③変動状況 | | [一般的要因] 物価高騰等の懸念はあるものの、低金利環境の継続など、実需は強含みを維持しており、須磨区内の地価は概ね上昇基調で推移している。 [地域要因] 指定容積率の引き上げ等による上昇圧力により、地価はやや強含みに推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 122,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | +1.6% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (159,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (245,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 189,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | どうせ鑑定所 |
| 須磨（県） - 6 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 32,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 114,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 89,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市須磨区南落合1丁目21番3「南落合1-21-9」 | | | | ②地積 (㎡) | 283 | 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 | 神戸市営地下鉄名谷 1.4km | | (その他) 特別用途地区 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 30m、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 15.5m、奥行 約 18.0m、規模 280㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | | | |
| | ④地域的要因の将来予測 | 当該地域は、中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、指定容積率等の引き上げがあった。周辺環境においては現状のまま推移していくものと予測する。 | | | | 街路 | 基準方位 北 6m市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄名谷駅 南東 1.4km | 法令 1低専 (50,100) 特別用途地区 | | |
| (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 | 114,000 円/㎡ | | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +3.0 | 環境 | +6.0 | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | 画地 | +3.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | その他 | 0.0 | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、市営地下鉄西神・山手沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者である。最寄駅からやや経路に起伏があり、距離もあるが、区画整然とした居住環境で、買い回り店舗等の利便性も良好な郊外型の住宅団地であり、需要は堅調で、地価はやや上昇傾向。周辺の住宅団地の中心価格帯は180㎡程度の土地で2,000万円前後、新築建売住宅は4500万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自己使用目的での取引が中心となっており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用し、地価公示価格及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 | 神戸須磨 - 29 | ②時点修正 | [101.0] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [103.0] | ④地域要因の比較 | 100 / [109.2] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 114,000 |
| | ①指定基準地番号 | 須磨（県） - 2 | ②時点修正 | [100.6] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [111.0] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 112,000 |
| (9) 指定基準地からの検討 | 前年標準価格 | 111,000 円/㎡ | | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +2.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 122,000 円/㎡ | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 交通 | -2.0 | 環境 | +11.0 | | |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | | ③価格変動要因 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| | 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 | - | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | |
| | ②変動率 | 年間 | +2.7% | 半年間 | % | その他 | 0.0 | | | | | |
| <p>【一般的要因】 須磨区の人口は減少傾向。北須磨地区の住宅地の需給関係は比較的安定している。</p> <p>【地域要因】 区画整然とした団地内で、指定容積率等の引き上げもプラス要因となった。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫縣, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 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の検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
須磨（県） - 8 宅地-1

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 松崎不動産鑑定所 |
| 須磨（県） - 8 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 松崎庄二 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 20,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 87,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] | 68,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 14 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |
| | | | | | 倍率種別 | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|------------------|---|-----------------|-------------------|------------------------------------|----------|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市須磨区菅の台 7 丁目 1 0 番 6 | | | | ②地積 (㎡) | 238 | 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) 特別用途地区 | | | | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 南6m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄名谷 2.5km | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 40 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 14.0 m、奥行 約 17.0 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 南西 2.5km | 法令規制 | 1 低専(50,100) 特別用途地区 | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ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。地価は緩やかな上昇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 | 87,000 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、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ている。駅からやや遠くバス圏にあり利便性が劣るが、住環境の良好な閑静な住宅地域であるため需要は堅調である。土地は 2 1 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 0 0 0 万円前後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かった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視した住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、市場の特性を反映した比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 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 |
| | 神戸須磨 - 13 | 85,000 円/㎡ | [100] / 100 | 100 [103.0] | 100 [98.0] | [103.0] / 100 | 86,700 | 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 |
| (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 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| | 須磨（県） - 2 | [100.6] / 100 | 100 [100] | 100 [145.2] | [103.0] / 100 | 87,100 | 標準化補正 | 街路 +2.0 | 交通 +2.0 | 環境 +41.0 | 画地 -1.0 | 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 | | ③変動状況 | [一般的要因] 須磨区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。 | | | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] バス圏ながら取引は比較的堅調で、指定容積率等の引き上げもあり地価は上昇傾向にあった。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 85,000 円/㎡ | | | [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 | | | | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +2.4 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Row 1: 須磨（県）, -9, 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, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,500 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 3 日, 令和 5 年 6 月 5 日, 正常価格, 51,000 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした価格, (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 | どうせ鑑定所 |
| 須磨（県） -10 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 53,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 255,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|--------------------|----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 | [令和5年1月] | 200,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------------|----------------|----------------|-------------------|--|----------|--|---|--|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市須磨区前池町4丁目1番8外 「前池町4-3-15」 | | | | ②地積 (㎡) | 211 | ⑨法令上の規制等 | 2中専(60,200)準防 (その他)(70,200) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅LS2 | マンションと中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北西7m市道 | 水道 ガス 下水 | 山陽電鉄板宿400m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40m、西 30m、南 20m、北 20m | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位 北 7m市道 | 交通施設 | 山陽電鉄板宿駅北西400m | 法令規制 | 2中専(70,200)準防 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 最寄駅への交通利便性に恵まれた住環境良好な住宅地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測される。地価水準は堅調であり、やや上昇傾向で継続するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 255,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 173,000 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 | 同一需給圏は山陽電鉄本線、JR山陽本線及び市営地下鉄西神・山手線の沿線で、概ね神戸市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は市内の居住者及び分割後再販を目的とする不動産業者である。最寄駅、商店街が近く、利便性の良好な既成住宅地域であるが、需要に対して、供給が少なく、希少性を有している。市場の中心価格帯は画地規模の大小、成約価格のばらつきから把握し難いが、標準的画地規模（約200㎡）で5,000～5,500万円程度である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるため収益価格は低位に求められた。比準価格は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、地価公示標準地と指定基準地の均衡に留意し、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、上記の通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 | 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 -1.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | 神戸須磨 -2 | | [102.0] 100 | 100 [100] | 100 [98.0] | [100] 100 | 253,000 | | | | | |
| (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 -1.0 交通 -3.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 須磨（県） -14 | | [103.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [88.3] | [100] 100 | 253,000 | | | | | |
| (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 継続 新規 | | 前年標準価格 247,000 円/㎡ | | ③価格変動要因 | | [一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向。須磨本区の住宅地の供給は少ない。 | | | | | |
| | 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 | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | [地域要因] 経路に起伏のない既成住宅地域で、周辺環境も大きな変化はなく、地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +3.2% | 半年間 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, どうせ鑑定所. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 若杉不動産鑑定 |
| 須磨（県） - 12 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 若杉 和宏 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 28,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 138,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月16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) (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 | 中規模の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 | 神戸市営地下鉄名谷900m | | | | | | | | | | | |
| (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 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位 北 6m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 | 中規模の戸建住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、やや上昇傾向で推移しているものと推測する。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 138,000 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、神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市内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。鉄道線の最寄り駅からは概ね徒歩圏であり、また、駅前商業施設へのアクセスも比較的良好な閑静な住宅地域であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で2,800万円程度、新築戸建住宅で4,000万円～4,500万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の存する地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地内に存して、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。よって、快適性が重視される自己利用目的の住宅地域にあり、取引価格水準に着目して取引意思が決定されるものと判断されるため、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地、及び、指定基準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | 神戸須磨 - 32 | 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/㎡) | 139,000 | 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 0.0 交通 -7.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 118,000 円/㎡ | [100.9] 100 | 100 | [102.0] | 100 | [86.5] | [103.0] 100 | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 須磨（県） - 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/㎡) | 137,000 | ⑦内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 交通 -7.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 122,000 円/㎡ | [100.6] 100 | 100 | [100] | 100 | [92.0] | [103.0] 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 | | 前年標準価格 | | 135,000 円/㎡ | | ③ 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 □標準地 | | 標準地番号 | | - | | [一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、須磨区の住宅地は、利便性の高い地域を中心に需要は堅調である。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | | - | | 公示価格 | | 円/㎡ | | [地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、各種利便性を有することから、地価は安定的に推移している。地域要因に特段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。 | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | +2.2% | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 須磨(県) -13, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月10日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, [令和5年1月]路線価又は倍率, 83,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 228,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 170,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (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)対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
須磨（県） 5-1 宅地-1

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 松崎不動産鑑定所 |
| 須磨（県） 5-1 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 松崎庄二 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 28,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 300,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 230,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 14 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------|------------------|---|-------------------|-------------------|----------|--|---|--|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市須磨区大田町2丁目3番6番 「大田町2-3-7」 | | | | ②地積 (㎡) | 94 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400) | | | |
| | 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 | 診療所兼共同住宅 S4 | 銀行、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 南西27m市道 | 水道 ガス 下水 | 山陽電鉄板宿 280m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m | | | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | | |
| | 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 | 27m市道 | 交通施設 | 山陽電鉄板宿駅南東 280m | 法令規制 | 近商(100,400) 防火 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 繁華性のある準幹線道路沿いの商業地域であり、背後住宅地の価格との比較における値頃感から需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | (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 | 308,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 224,000 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中西部及び明石市を主とする路線商業地域及び商住混在地域を包含する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に営業基盤を有する法人・個人である。多様な用途性を有する準幹線道路沿いの商業地域であり、また背後住宅地の価格との比較における値頃感から、地価は堅調に推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模が大小様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象地域は店舗や共同住宅等を主体とする商業地域であるが、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。したがって、市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | 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 -6.0 環境 -17.0 行政 -5.0 その他 0.0 |
| | 神戸須磨 5-5 | | [101.2] 100 | 100 [100] | 100 [74.1] | [100] 100 | 299,000 | | | | | |
| (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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +59.0 行政 +5.0 その他 0.0 | |
| | 須磨（県） 5-3 | [102.0] 100 | 100 [103.0] | 100 [166.9] | [100] 100 | 300,000 | | | | | | |
| (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 ■継続 □新規 前年標準価格 285,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 須磨区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、店舗の経営環境等も改善している。地価は概ね上昇傾向で推移した。 [地域要因] 小売店舗、銀行等が建ち並ぶ成熟した商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。 [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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +5.3 % | 半年間 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Values include 須磨（県）, 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 515,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 400,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (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 Justification), (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 Price, etc.).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Values include 須磨（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 263,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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.