

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 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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予測する。地価はやや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	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殆んどを占める。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			
	須磨 -11					139,000		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 0.0			
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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			
	前年標準価格 138,000 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 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			
	須磨 -11							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	② 変動率	年間 +0.7 %	半年間 0 %	③ 価格形成要因の [一般的要因] 須磨区内の取引件数は概ね減少傾向、北須磨地区の人口は微減傾向にある。駅からの徒歩圏内にある住宅地需要は強い。 [地域要因] 地域要因に特別な変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
須磨（県） - 2	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

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

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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 (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					
	1:2	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東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 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 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 8 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 北西 1.6km	法令規制	1低専(40,80)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域である。地域要因に変動はなく、需給環境等との関係から、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 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り、需要者の中心は神戸市の居住者である。大規模分譲住宅団地が展開する地域で、昨今の都心回帰傾向や競合する新規分譲住宅の供給圧力がある一方、マクロ経済の回復等もあって需要は概ね安定的である。土地は20000~30000万円程度、新築の戸建物件は35000~45000万円程度での取引が中心と史料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、収益価格を求めるための規範性を有する賃貸事例が極めて乏しく、また、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、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益価格の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 (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 -2.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 - 31					121,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [94.1]	[100] / 100						
114,000 円/㎡											
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨（県） - 1					121,000					
	前年指定基準地の価格	[100.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [111.2]	[100] / 100						
138,000 円/㎡											
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 須磨区内住宅地の地価は、鉄道沿線等を中心に強含みで推移しているが、反面、利便性等の劣る地域は未だ回復しているとはいえない。						
	■継続 □新規		価格形成要因の		[地域要因] 最寄駅からやや離れた住宅地域であるが画地の細分化等により需要層に則した不動産取引が行われている。地価水準は横ばい傾向である。						
	前年標準価格 121,000 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		[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		円/㎡								
	②変動率	年間 0%	半年間 %								

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
須磨（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
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

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区千守町1丁目27番36 「千守町1-3-44」				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西2.8m市道	水道 ガス 下水	J R 須磨 470m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 60 m、北 40 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 12.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 230 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 2.8 m 市道	交通施設	J R 須磨 北 470m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの住宅地域として成熟しており、特に変動要因がないことから今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這いで推移すると予測する。									
(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 台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	107,000 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、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域。用途的な類似地域は戸建を主とする成熟度の高い住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。幅員が狭く街路条件は劣るが、複数の駅から徒歩圏にあるため利便性が高く、需給関係は比較的安定している。土地は 3,000 ~ 3,500 万円程度、新築の戸建物件は 5,000 万円程度が中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。取引事例は周辺の自用目的のものが中心で、比準価格は市場を反映する。居住の快適性等を重視する住宅地域で、取引も自用目的が主であるため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(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 +5.0 交通 -3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -12	[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.9]	[100] / 100	150,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 -5.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨（県） -4	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [148.8]	[100] / 100	151,000					
(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	③ 変動状況		[一般的要因] 須磨区の人口は微減傾向にあるが、景気は緩やかな回復基調が続く、利便性の優る地域では、需要は底堅く推移している。							
	前年標準価格 151,000 円/㎡	[100] / 100		[地域要因] 街路の狭隘な地域であるが、駅徒歩圏である。特筆すべき変動はない。							
	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	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地番号	[100] / 100									
	公示価格 円/㎡	[100] / 100									
	②変動率	年間 0%	半年間 %								

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
須磨（県） -4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印
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

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区行幸町2丁目3番8号 「行幸町2-3-21」				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (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					
	1:2	住宅LS2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	JR須磨海浜公園600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 17.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	JR須磨海浜公園駅 南西 600m	法令規制	1低専(60,150)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、居住環境の良好な住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は概ね安定的に推移すると予測する。									
(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	224,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	136,000 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JR山陽本線、山陽電気鉄道線、神戸市の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。JR徒歩圏にある平坦地であり、新規供給も多くはなく需給は安定的である。土地は対象不動産と同程度の規模で3,500万円程度。新築戸建住宅は4,000万円～5,000万円程度が需要の中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では収益物件も見られるが、本件地域では収益目的の取引よりも自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場での取引価格の水準を指標として取引が行われることが通常と認められる地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地と同一地点であるため半年毎の価格変動率にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	須磨 -19					224,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 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	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 須磨区南部の人口は概ね横ばいで推移している。南部市街地や駅徒歩圏の利便性の優れた地域で地価の上昇が見られる。							
	■継続 □新規			[地域要因] 良好な環境にある住宅地域として熟成しており、特筆すべき変動はない。							
	前年標準価格 222,000 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 須磨 -19										
	公示価格 223,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 +0.4%								

鑑定評価書（平成 28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, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 津村 増男, 印.

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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 22日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 150,000 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: 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, ⑧地域要因. (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, ⑧地域要因. (10) 前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（平成 28 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 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤田毅 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, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
須磨（県） -7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 2 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	神戸市須磨区戸政町3丁目27番「戸政町3-3-4」				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 30 m、北 80 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 南西 500m	法令規制	2 中専 (60,200) 準防		
(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	198,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	132,000 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、概ね山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で須磨区を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者である。利便性に優れた既成住宅地域で、住宅需要は底堅いものがある。市場の中心価格帯は、土地面積180㎡程度で㎡単価19万円程度である。なお、土地面積100㎡程度の小規模な新築販売住宅で、総額4千万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	周辺地域に賃貸物件も散見される戸建住宅地域で、取引の中心は自己使用目的での取得である。市場参加者は、居住の快適性、利便性を重視し、現実の取引価格を指標として価格決定する。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さら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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	①代表標準地 標準地番号	須磨 -9	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[102.0] 100	193,000				
(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
	①指定基準地番号	-	[] 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価格変動要因の		[一般的要因] 総人口及び生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、このところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。					
	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	前年標準価格	192,000 円/㎡		[地域要因]		徒歩圏の利便性の高い既成住宅地域で、住宅需要は堅調で、実需に基づく取引が行われており、地域的特性に変化は認められない。				
②変動率	年間	+0.5 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	半年間	%									

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
須磨（県） - 8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区菅の台7丁目10番6				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 80 m、北 100 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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅南西 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 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、概ね神戸市営地下鉄西神・山手線沿線。用途的な類似地域は熟成度の高い住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。垂水区との区境にあり、最寄り駅からバス圏で利便性に劣り、また、駅徒歩圏の利便性の優る地域で継続的な分譲も見られるため、需要はさほど強くはなく、同一需給圏内での相対的価格水準は低位である。土地は2,000万円程度、新築の戸建物件は、3,500万円程度が中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地内にあり、経済的に賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は割愛せざるを得ない。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものが中心で、比準価格は市場を反映する。よって比準価格を採用し、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 須磨 - 13	公示価格 93,500 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [109.1]	[103.0] / 100	87,800				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格 138,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [163.1]	[103.0] / 100	87,800				
(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] 須磨区の人口は微減傾向にあるが、景気は緩やかな回復基調が続き、利便性の優る地域では、需要は底堅く推移している。							
	前年標準価格 88,500 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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 住宅団地として熟成しており、特筆すべき変動はない。							
	標準地番号 -	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 -0.6 %	半年間 %								

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） -9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区緑が丘2丁目872番129 「緑が丘2-8-6」				②地積 (㎡)	170	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄妙法寺 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 60 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 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 5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺 駅 北東 1.3km	法令規制	1低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域で、今後も現状どおり推移するものと予測する。地価は依然として下落傾向にあると予測する。							
(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	71,000 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及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。最寄駅からやや遠い高台の住宅団地に存し、需要は弱含んでいる。同規模の土地で1, 200万円程度、新築戸建住宅は3, 000万円を上限とする物件が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地で、賃貸事業が経済的に成り立たず、収益価格は試算できなかった。取引の中心は自用目的であり、売買当事者はこの価格を指標として判断するのが一般的であることから、取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地からの価格推移を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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
	標準地番号 須磨 -27					71,000					
	公示価格 71,200 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 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 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
	-										
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 71,400 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	須磨区の人口は微減傾向、高齢化も進み、特に駅から遠い地域において需要が伸び悩んでいる。
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 須磨 -27 公示価格 71,200 円/㎡		[地域要因]	隣接する大規模団地の分譲が本格化し、周辺住宅地と価格水準が異なるものの、需要動向に幾分影響しているとみられる。
	② 変動率	年間 -0.6 % 半年間 -0.3 %		[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
須磨（県） -10	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
鑑定評価額	49,400,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 21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)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 L S 2	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 30 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北西 400m	法令規制	2中専(60,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既存住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。須磨区の住宅地としての需要は安定的で、駅から徒歩圏で利便性も高いことから、地価は当面上昇傾向が続くと予測される。							
(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	234,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	161,000 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、JR山陽本線及び山陽電鉄沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。須磨区は住宅地としての人気が高く、また市内では相対的に利便性に優るため、需要は根強い。土地は200㎡前後、総額4500~5000万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	神戸市須磨区南部の住宅地域であり、周辺にはアパートやマンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。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	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 +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 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -9					236,000					
	公示価格	[100.5] 100	100	100	[100] 100						
	202,000 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	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	[] 100	100	100	[] 100						
	円/㎡										
(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] 神戸市須磨区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、景気回復等もあり、相対的に土地需要が高い状態が継続している。						
	前年標準価格	233,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特に変動はないが、駅から近い住宅地で需要は堅調であり地価も上昇傾向にある。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28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 須磨（県）, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男, 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 98,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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.

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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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 10 m、西 50 m、南 40 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 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 北西 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予測する。地価はやや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	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殆んどを占める。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) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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
	須磨 - 11					134,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [104.0]	[103.0] / 100						
	139,000 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	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	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 133,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 須磨区内の取引件数は概ね減少傾向、北須磨地区の人口は微減傾向にある。駅からの徒歩圏内にある住宅地需要は強い。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。				
	②変動率		年間 +0.8 %	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	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） -13	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	27,100,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区高倉台2丁目1番31 「高倉台2-8-12」				②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 100 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 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 7.5 m市道	交通施設	J R 須磨 北西 2.5 km	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	109,000 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J R山陽本線、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、神戸市市街地西部の高台に位置する戸建住宅が多い地域である。需要の中心は神戸市及び阪神間の居住者が中心である。J R 須磨駅からバス圏に位置しており、地下鉄沿線の分譲住宅地と比較すると競争力は比較的弱い。バス便であることから需要はやや弱含みの傾向になりつつある。中古物件であれば土地建物総額で2500万円程度までの物件が需要の中心を占めるものと思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が中心の分譲住宅地域であり、転勤等の事情により貸家になっているケースが一部見られるものの、事業収支の観点から賃貸住宅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い。快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が支配的であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。したがって、比準価格を採用して、地価公示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通り決定した。												
(8) 公示価格	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨 -17		[99.4] 100	100 [100]	100 [99.0]	[102.0] 100	110,000						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 -38.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	須磨（県） -9		[99.4] 100	100 [103.0]	100 [64.4]	[102.0] 100	109,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		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も上昇傾向にあるが、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。								
	■継続 □新規		前年標準価格 110,000 円/㎡		[地域要因] 区画整然とした住宅団地で、周辺環境にも目立った変化はない。高倉台地区はやや利便性に劣ることから需要は弱含みの傾向にある。								
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		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	-0.9%	半年間	%								

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
須磨（県） -14	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	2中専(60,200)準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 東 400m	法令規制	2中専(60,200)準防		
(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	203,000 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域であり、需要者は神戸市の居住者が大半を占める。小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。JR線や山陽本線等の各駅からは徒歩圏にあり、また、周辺では店舗等の各種利便施設も多いこと等から、需要は概ね堅調である。土地は1500~2000万円程度、新築の戸建物件は3500万円前後が取引の中心価格帯と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域内、或いは周辺地域では、画地規模の大きな土地については、収益物件としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する収益用の建物想定が困難であるため収益価格の適用を断念した。よって、代表標準地との比較検討を踏まえ、規範性の高い取引事例より求められた比準価格をもって、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 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 0.0
	標準地番号 須磨 -9					203,000		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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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		③ 変動状況		[一般的要因] 須磨区内住宅地の地価は、鉄道沿線等を中心に強含みで推移しているが、反面、利便性等の劣る地域は未だ回復しているとはいえない。						
	前年標準価格 201,000 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		[地域要因] 利便性の高い住宅地域である。地域要因に変動はなく、地価は安定的に推移している。							
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 須磨 -9		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 202,000 円/㎡		②変動率	年間 +1.0%	半年間 +0.5%							

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） -15	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	323,000,000 円	1㎡当たりの価格	92,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	神戸市須磨区道正台1丁目2番3「道正台1-3-12」				②地積(㎡)	3,498	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		
	不整形 1:1.2	共同住宅 RC10	中高層マンション等の多い住宅地域	南西12m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄妙法寺 400m		
					(その他)			

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m			②標準的使用	中高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0 m、奥行 約 65.0 m、規模 3,500 ㎡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	12m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺 駅 北西 400m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	妙法寺駅に近い中高層マンション等の多い地域であり、今後とも現況通り推移するものと予測される。傾斜地ではあるが最寄駅に近く利便性が良好であり地価水準は横這い乃至はやや上昇傾向を示すものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,300 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	92,200 円/㎡	

(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄西神山手線、JR山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、神戸市中西部から明石市にかけての圏域に存する住宅地域である。需要者の中心はマンション分譲を目的とする不動産業者が中心である。最寄駅に比較的近い住宅地であることから、マンション用地の需要には根強いものが見られる。取引される規模は様々であり、取引数も少ないため中心となる価格帯は見いだせない状況にある。			
-----------	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	分譲マンションが多い地域で、標準地の如き規模の大きい土地については分譲目的のマンション素地の取引が中心であり、取引に当たって購入者は投資採算性からみた開発法による価格からも充分検討を加える。したがって、比準価格と開発法による価格を比較考量するとともに前年からの価格の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、隣接区を含めて画地規模及び価格水準の近い標準地を選定しこれと比較検討した結果、概ね均衡した価格が得られた。			
-----------------------------	--	--	--	--

(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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	垂水 5-1					92,000		交通 0.0	交通 -14.0		
	公示価格		[100] / 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +35.0			
	109,000 円/㎡							画地 +1.0	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	標準化補正	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			交通 0.0	交通 0.0		
								環境 0.0	環境 0.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 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価格形成要因の変動状況	[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も上昇傾向にあるが、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。
	継続	新規		[地域要因]	傾斜地にある中高層マンションが多い住宅地域で、最寄駅から近く利便性が良好なことから、需要は堅調といえる。
	前年標準価格	91,500 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	円/㎡			
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 %		

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
須磨（県） 5-1	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

鑑定評価額	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	205,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 3 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			
	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 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 10 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用	店舗付共同住宅地					
	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	特記すべき事項はない。	街路	27m市道	交通施設	山陽電鉄板宿南東 280m	法令規制	近商 (100,400) 防火		
(3) 最有効使用の判定	店舗付共同住宅地				(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	265,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	194,000 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線・JR線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する近隣商業地域であり、需要者は地縁性を有する個人事業者が中心と見られ、一定規模以上の画地については中大規模資本の参入も認められる。個人事業者の高齢化・事業不振等もあって近年需要が積極的とは言えないが、マクロ経済の回復に伴う市場参加者の多様化や値頃感等も相俟って、需要は回復傾向にある。なお、土地取引に係る画地規模は多様であること等から中心価格帯は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗付マンションや沿道サービス施設等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域の特性等との関連から収益価格による検討を要するが、画地規模等による制約もあって、必ずしも地価に見合った賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は比準価格に比べて低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ取引市場の実態をより反映した比準価格を中心に収益価格を比較考量し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	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
	須磨 5-5	[100 / 100]	100 [100]	100 [79.5]	[100 / 100]	260,000		街路 0.0	交通 -6.0	環境 -11.0	行政 -5.0
(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 -2.0
	須磨 (県) 5-3	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [182.6]	[100 / 100]	259,000		交通 0.0	交通 +2.0	環境 +74.0	行政 +5.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、須磨区内の商況は概ね安定的で、地価は駅前等を中心に概ね底堅く推移している。							
	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			[地域要因] 特に地域要因に変動は認められず、駅に近い商店街で、値頃感等から地価は安定的に推移している。							
	② 変動率			[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
須磨（県） 5-2	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
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

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区白川台3丁目64番13				②地積 (㎡)	116	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 10 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用	中低層の店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡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	1.2 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷北東 1.5km	法令規制	近商 (80,300)		
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	102,000 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、神戸市及び明石市の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の事業者、不動産事業者が多い。土地需要は景気回復の影響も小さく、安定的である。土地は画地規模がまちまちで、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	小規模小売店舗、医院等の多い商業地域であり、テナントの需要は低く、投資目的の収益物件が少ないため、自用または自用兼用目的の建物が多く見受けられる。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、周辺の地価公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +14.0 環境 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号	須磨 5-6				131,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[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 変動状況		[一般的要因] 須磨区商業地については景気回復の兆しやマンション化等の変化も見受けられるが、まだ土地需要が大きく高まる局面には至っていない。						
	前年標準価格	131,000 円/㎡		[地域要因]	地域要因に特に変動はないが、店舗・事務所需要は低迷しており、地価は上昇するには至っていない。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
公示価格	円/㎡										
② 変動率	年間	0 %	半年間	%							

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
須磨（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 津村 増男 印
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	488,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 22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	神戸市須磨区飛松町3丁目6番1「飛松町3-6-2」				②地積 (㎡)	71	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)	
	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	山陽電鉄板宿 60m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 60m			②標準的使用	中層店舗兼事務所併用住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 14.0m、規模 70㎡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	1.2m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北 60m	法令規制	商業 (100,500) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	510,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	422,000 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JR東海道本線沿線で、神戸市、明石市の圏域に存する店舗等を主体とする商業地域。需要者の中心は個人事業者であるが、駅前等で高い収益が見込める一定規模以上の画地については、資本金のある全国展開型の店舗も見られ、新規出店や撤退はなく需要はほぼ横ばい。商業地取引は特殊な事情を含む場合が多く、また土地は画地規模等が様々であり需要の中心となる価格帯は見い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	神戸市須磨区内で最も繁華性の高い名所の価値ある商業地域「板宿本通商店街」を形成している。自用店舗が多い地域で、高度商業地域のように賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、収益価格はやや精度を欠く。取引事例の類似性も充分ではないが、実際の取引に基づく比準価格は市場を反映する。従って、本件では実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに半年毎の価格変動にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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	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
	① 代表標準地 標準地番号	須磨 5-2	[100] / 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] / 100	488,000			
(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	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	[]				
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 企業収益は改善に足踏みが見られ、設備投資は持ち直しの動きがあり、企業の業況判断は慎重が見られる。						
	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	③ 価格変動要因の		[地域要因] 特筆すべき地域要因の変動はない。周辺市場の衰退化傾向はみられるが、地価は概ね横這い傾向で推移した。						
	②変動率	年間 0%	半年間 0%	[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	広瀬不動産鑑定事務所
須磨（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印
鑑定評価額	73,900,000 円	1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	185,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区北町3丁目10番「北町3-2-4」				②地積 (㎡)	317	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.8 m市道	交通施設	山陽電鉄月見山駅 東 250m	法令規制	近商 (100,400)				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	170,000 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及びJR山陽本線沿線で、神戸市及び明石市の飲食店、小売店舗等を中心とする商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁の嗜好性を持つ中小規模の法人事業者や個人事業者が中心になると考えられる。繁華性の程度は高くはないが、幹線道路沿いにおいて、駅への接近性に優れることから需給は安定的であり、地価は概ね横ばいで推移している。取引される画地規模が様々で個別性も強く、中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方収益価格は最有効使用の建物の建築を想定し土地に帰属する純収益を求めこれを資本還元したものであるが、試算の過程に想定要素を含み精度がやや劣る。需要者の多くは収益性を考慮しつつも市場での取引価格の水準を重要な指標として意思決定を行っていると考えられることから、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似地域に存する標準地との検討もふまえ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	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 +16.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	須磨 5-3		[100] / 100	100 / [100]	100 / [127.6]	[100] / 100	232,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 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							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気の緩やかな回復基調から須磨区の商業地域の地価は概ね横ばいで推移しているが、今後は海外経済の減速の影響が懸念される。								
	[継続] [新規]		前年標準価格 233,000 円/㎡		[地域要因] 画地規模のまとまった土地であればマンション用地としての需要も見込まれる。								
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 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0%	半年間 %										