

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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes details for 北（県） - 1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 健太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,300 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.3 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

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	
北（県） -2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	山本幸生 印
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区南五葉3丁目7番6「南五葉3-7-18」				②地積 (㎡)	244	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 60 m、北 30 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 18.0 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 8 m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 800m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	81,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,400 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、神戸電鉄沿線の圏域に存する住宅地域である。需要者は、神戸市中心部の事業所等へ通勤する勤労者で同じ沿線の居住者が多い。区画整然とした住宅地域で住環境が良く、最寄り駅にも徒歩圏にあるが、開発されてから40年以上が経過し住民の高齢化が進む一方、都心回帰への動きに見られる利便性指向の高まりの偏りを受け、地価は下落傾向へと転じている。需要の中心となる価格帯は、240㎡の土地で1800万円～2000万円程度である。										
(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、神戸市中心部等へ通勤する会社員の世帯が多い住宅地域である。アパート等の収益物件も見られるが、需要の中心は戸建住宅であり、地価水準も戸建住宅地を前提として形成されている。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算され市場性を反映する比準価格を標準に、収益価格は参考程度に留め、さらに代表標準地価格の変動状況の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.4] 100	100	100	[102.0] 100	81,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 82,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 住民の高齢化が急速に進む一方、若年層の所得環境の低迷、利便性指向の高まり等もあり、郊外の古い住宅団地の地価は下落傾向。				
	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 - 28 公示価格 81,500 円/㎡		[地域要因]		高度成長期等に開発された古い住宅団地の一面地の規模は、近年の若年層世帯が望む標準的な大きさと比べて過大となっている。				
②変動率		年間 -1.2 %	半年間 -0.6 %	[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	有限会社神戸不動産鑑定
北（県） -3	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	4,550,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 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	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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) (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				
	1:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南3.5m市道	水道、下水	神戸電鉄有馬温泉 800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、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 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	神戸電鉄有馬温泉駅 東方 800m	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、有馬温泉中心部からやや離れた小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状のまま推移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	38,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,900 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500万円前後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。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に止め、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 <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 +8.0
	標準地番号 神戸北 -17	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [98.0]	[103.0] / 100	38,900		交通 0.0	環境 -11.0	行政 +2.0
(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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(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 <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] 景気回復政策による都心部の地価上昇傾向はやや落ち着く傾向にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向から回復する気配はみられない。						
	前年標準価格 39,300 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は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			[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								
	②変動率	年間 -1.0%	半年間 %							

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

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,400 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	48,000 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	神戸市北区ひよどり台1丁目1番4				②地積 (㎡)	288	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 4.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 50 m、南 25 m、北 35 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 4.7km	法令規制	1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,400 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線沿線の大規模開発された住宅団地内の住宅地域を中心とする。需要者は同一需給圏内及び神戸市並びに阪神間地区の居住者が多い。圏内では大規模開発団地の供給が続くため、初期に開発された住宅団地での需要は、それ程旺盛とはいえず、市場はやや弱含み状態が続いている。土地は280㎡前後で総額1700万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅団地の一部に在り、周辺には公営の共同住宅はあるが、収益目的の共同住宅等への投資は少なく、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採用し、前年基準地価格からの変動率並び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) 公示価格とされた	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 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 +10.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 -28					59,400			
(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 円/㎡								
(10) 対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 60,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況				
	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 -		[一般的要因] 一部が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。				
	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	-1.0%	半年間	%				

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	5,740,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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					
	台形 2:1	住宅 L S 2	一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	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	基準方位 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	対象基準地と同じ		
	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	比準価格	36,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸電鉄沿線で、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、地縁的選考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、民間の賃貸住宅はほとんど無く賃貸市場が成立していないことから、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -4.0 環境 -8.0 行政 +6.0 その他 0.0
	神戸北 - 17	[98.9] 100	100 [100]	100 [97.4]	[100] 100	38,000					
(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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられるものの、基調としては緩やかに回復している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	38,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	-									
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-3.2 %	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） - 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	9,070,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 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 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	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	1.2 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	神戸市北区有野町有野字家ノ下305番1				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (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 60m、西 60m、南 20m、北 25m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 9m 県道	交通施設	神戸電鉄五社駅 西方 870m	法令規制	1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
(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	37,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,100 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三田線及び神戸電鉄有馬線沿線で、概ね神戸市北区のうち北部エリアの圏域である。中心となる需要者は神戸市内の居住者が多い。県道沿いに一部事業所等が点在するほか旧来からの既存住宅が多い地域であり、外部からの転入者は少なく需要は弱い。積極的な需要者が少ないこと及び用途が雑多な地域であるため、取引される価格帯は土地利用形態及び土地面積によってまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に収益物件が見られるものの、戸建住宅や事業所等を中心とする住宅地域であり、収益目的の取引はほとんどみられない。また、収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含みやや規範性に欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を採用し得た。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を採用し収益価格を参考程度に留めて、更に代表標準地との検討を踏まえて、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 <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 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	
	標準地番号 神戸北 - 17					37,000					
(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 円/㎡										
(10) 対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 37,600 円/㎡		③ 変動状況 [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。 [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。 [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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸北 - 17 公示価格 37,400 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 -1.1%								

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, 株式会社ミエコー不動産鑑定事業部. Row 1: 北（県） -7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,300 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, [平成 28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

Table with 9 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.

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は神戸電鉄沿線の住宅団地. 需要者は主として神戸市内中心部への通勤居住者.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 対象地は神鉄沿線の住宅団地のうち旧来の住宅団地群に属し、自用の戸建住宅の取引が中心である.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格変動要因.

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, はんまもと不動産鑑定. Row 1: 北（県） -8, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子. Row 2: 北（県） -8, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 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. Values include 平成 28 年 7 月 1 日, 平成 28 年 7 月 4 日, 正常価格, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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. Values include 神戸市北区若葉台 2 丁目 3 番 6 0 8, 180, 1:1, 住宅 RC 2, 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, 1 低専 (50, 100) (その他)

Table with 5 columns: (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. Values include 東 15 m、西 20 m、南 55 m、北 30 m, 戸建住宅地, 間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形, 特記事項 特にない, 街路 基準方位北 4.5 m 市道, 交通施設 神戸電鉄北鈴蘭台駅 北東 700m, 法令規制 対象基準地と同じ, 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、現状の環境下で推移するものと予測する。地価は郊外の住宅地については下落傾向にある。

Table with 4 columns: (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. Values include 戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法 比準価格 78,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は神戸電鉄有馬線沿線で概ね神戸市の中規模一般住宅を中心とする住宅地の圏域である。需要者の中心は神戸市北区内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地が存する住宅団地は最寄駅への接近性が良好ではあるが、郊外の住宅地需要は全般的にやや弱含んでいる。市場の中心価格帯は基準地と同規模で 1, 400 万円程度、中古戸建で 2, 500 万円程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地内及び周辺団地内から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、代表標準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Values include 代表標準地 標準地, 神戸北 -5, 公示価格 74,800 円/㎡, [99.8 / 100], [100 / 103.0], [100 / 93.0], [100 / 100], 77,900, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 -2.0, 環境 -6.0, 画地 +3.0, 行政 -1.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Values include 指定基準地番号 北（県） -19, 前年指定基準地の価格 92,500 円/㎡, [99.5 / 100], [100 / 101.0], [100 / 116.9], [100 / 100], 78,000, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 +6.0, 環境 +3.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include ①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 78,500 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, 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -0.6%, 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, (有) 近藤総合鑑定所. Row 1: 北(県) -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 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, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices), (10) 変動状況 (Change Status).

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） - 10	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	8,190,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 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	30,000 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	神戸市北区有野台6丁目17番10				②地積 (㎡)	219	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						
	1:1.5	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6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄五社 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 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	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄五社駅 北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	比較的早く開発された住宅団地であり、当面は現状の環境下で推移するものと予測されるが、将来的には地域住民の高齢化等が懸念される。地価は郊外の住宅地においては下落傾向にある。										
(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	37,400 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、三田線沿線で概ね神戸市の中規模一般住宅を中心とする住宅地の圏域である。需要者の中心は神戸市北区内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地が存する住宅団地は比較的早くに開発されており、バス圏で利便性は劣るため需要は弱含みである。市場の中心価格帯は基準地と同規模で 8 0 0 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	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地内及び周辺団地内から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、代表標準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 +2.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	神戸北 - 4		[99.1] 100	100 [100]	100 [88.1]	[100] 100	37,300					
(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 -1.0 交通 +8.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北（県） - 13		[98.7] 100	100 [100]	100 [103.7]	[100] 100	37,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 37,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。不動産需給関係も改善しているが、郊外の需要は弱く、二極化が進行している。 [地域要因] 比較的早くに開発された住宅団地であり、周辺環境等に目立った変化は見られないが、相対的な住宅選好性は低下している。 [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況							
	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	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	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 3 番 9				②地積 (㎡)	230	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 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	特になし	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 1.5 km	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、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	比準価格	74,000 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、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、民間の賃貸住宅はほとんど無く賃貸市場が成立していないことから、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +7.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸北 - 28	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [107.0]	[101.0] 100	75,000		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	交通	環境	行政	その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路	交通	環境	行政	その他			
(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	② 変動状況	③ 価格形成要因の												
	前年標準価格 76,000 円/㎡	④ 一般的要因	景気は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられるものの、基調としては緩やかに回復している。												
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	④ 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。												
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	④ 個別的要因	個別的要因に変動はない。												
② 変動率	年間 -2.6 %	半年間 %													

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） - 12	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	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 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	65,000 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	神戸市北区日の峰3丁目2番4				②地積 (㎡)	184	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	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄箕谷 1.5km						
(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 13.0 m、奥行 約 15.0 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	神戸電鉄箕谷駅 西 1.5km	法令規制	対象基準地と同じ			
	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、現状の環境下で推移するものと予測する。地価は郊外の住宅地においては下落傾向にある。										
(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	80,500 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線概ね神戸市の中規模一般住宅を中心とする住宅地の圏域。需要者の中心は神戸市北区の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地の存する日の峰地区は商業施設等が配置され生活利便性は良好であり、建築協定により良好な住環境が維持されているが、郊外の住宅地需要は全般的に弱含んでいる。市場の中心価格帯は、土地は基準地と同規模で1,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は同一団地内及び周辺団地内から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、代表基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 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 +3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北	- 11	[99.8] 100	100 [100]	100 [98.9]	[103.0] 100	80,000					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +14.0 環境 -2.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	北（県） - 19	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[103.0] 100	80,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 81,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。不動産需給関係も改善しているが、郊外の需要は弱く、二極化が進行している。 [地域要因] 中規模戸建住宅を主とする住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められない。 [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 <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 -0.6 %	半年間 %									

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

鑑定評価額	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 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	31,000 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	神戸市北区東大池3丁目3615番7 「東大池3-24-16」				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄大池800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 40m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	神戸電鉄大池駅 南東方 800m	法令規制	1低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因が無いので当面、現況のとおり推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 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中小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い。既存の住宅団地に存する住宅地域であるが、街並みもやや旧式で、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活発とは言えず、地価は依然、緩やかな下落基調にある。土地は700万円〜から800万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、街並みの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。賃貸市場の成立が認められないため収益価格は試算しない。したがって、本件においては市場の実態を反映した実証的な比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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 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
	神戸北 -20		[99.2] 100	[100] 100	[100] 100	38,500				
(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
	-		[] 100	[100] 100	[] 100					
(10) 対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		39,000 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		神戸北 -20					
	公示価格		38,800 円/㎡							
	②変動率	年間	-1.3%	半年間	-0.8%					
	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 一部が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。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [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	株式会社川渕不動産鑑定
北（県） -14	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川渕真平 印

鑑定評価額	8,490,000 円	1㎡当たりの価格	52,400 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	42,000 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	神戸市北区山田町小部字南山 2番 5 9 8				②地積 (㎡)	162 ()	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 W 2	中規模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	神戸電鉄鈴蘭台 850m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 75 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 11.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅 南東方 850m	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、地域要因に特別の変動はなく、今後も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	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	52,400 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神戸電鉄粟生線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地である。中心となる需要者は神戸市内の居住者が多い。郊外の住宅地域であり、人口減少・都心回帰の影響等もあり、北区における住宅地への需要は一部の新興住宅団地を除き、弱含みである。基準地と同規模の土地で800万円～900万円程度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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、収益物件は戸建住宅が転勤等により賃貸される場合が散見される程度で、自用目的の取引が中心である。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との比較検討を踏まえたうえ、市場性を反映し、実証的な比準価格をもって、上記のとお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 <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 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 +2.0 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 -28					52,300			
	公示価格 81,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [156.5]	[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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の状況						
	前年標準価格	53,000 円/㎡		[一般的要因] 一部が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。					
	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] 特に大きな地域要因の変動は認められない。						
	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	-1.1 %	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, 株式会社川渕不動産鑑定. Row 1: 北（県） -15, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川渕真平. Row 2: 北（県） -15, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川渕真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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, 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 1日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, 1.1 倍, 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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 中専 (60, 200), 1:1.2, 住宅 W2, 中小規模一般住宅が多い住宅地域, 南西5.5m市道, 水道ガス下水, 神戸電鉄鈴蘭台 1.8km, (その他) 土砂災害警戒区域

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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, 東 40m、西 30m、南 30m、北 20m, ②標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記事項, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位 北 5 5 m市道, 交通施設, 神戸電鉄鈴蘭台駅 東方 1.8km, 法令規制, 1 中専 (60, 200), 中小規模一般住宅が多い住宅地域である。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。

Table with 4 columns: (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, 戸建住宅地, 方位 +1.0, 取引事例比較法, 比準価格 42,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は概ね北区の神戸電鉄有馬線・三田線沿線に存する中小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。最寄駅への接近性等の通勤利便性は劣るため、需要は強くなく、依然取引市場はそれ程活発とは言えない。取引される価格帯は様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。

Table with 2 columns: (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する地域であり、民間の賃貸住宅はほとんど無く、賃貸市場は成立していないことから、収益価格は試算しない。自用目的で成立した実際の取引価格から試算した比準価格の規範性は高いと判断し、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。

Table with 10 columns: (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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 42,000, 地域要因, 街路 +3.0, 交通 +8.0, 環境 -20.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他

Table with 4 columns: (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価格形成要因の変動状況, 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 42,500 円/㎡, 年間 -1.2%, 半年間 %, [一般的要因] 一部が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。 [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。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
北（県） -16	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	76,800 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	62,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	神戸市北区鳴子1丁目9番16				②地積 (㎡)	216	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 60 m、西 20 m、南 90 m、北 80 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 16.0 m、規模 220 ㎡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 6 m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 900m	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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,800 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全線で、神戸市、西宮市、三田市の圏域に存する住宅地である。需要者は神戸市の居住者が大半を占める。郊外の大規模住宅団地に存しており、周辺の住宅団地と同様、都心回帰の動きもみられる。土地は総額1700万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	自用目的の取引が主で信頼性のある事例を収集できた。アパート等の収益物件は殆どなく、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ある。したがって、自用目的での売買が支配的であるため、収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、代表標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 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 +2.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 -28	公示価格 81,500 円/㎡	[99.4 / 100]	100 [102.0]	100 [104.1]	[101.0 / 100]	77,100				
(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
	-	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 77,800 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気回復政策による都心部の地価上昇傾向はやや落ち着く傾向にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向から回復する気配はみられない。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であり、周辺環境には目立った変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -1.3 %	半年間 %								

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） - 17	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	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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	34,000 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	神戸市北区唐櫃台1丁目870番35 「唐櫃台1-4-10」				②地積 (㎡)	187	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄唐櫃台 480m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 90 m、南 20 m、北 15 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	特になし	街路	基準方位北 9 m市道	交通施設	神戸電鉄唐櫃台駅 北東 480m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、現状の環境下で推移するものと予測する。地価は郊外の住宅地においては下落傾向にある。										
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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沿線で概ね神戸市の一般住宅を中心とする住宅地の圏域。需要者の中心は神戸市北区の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。基準地の存する唐櫃台地区は比較的古くに開発されており、交通接近性も劣ることから需要は弱弱みで推移している。市場の中心価格帯は、土地は基準地と同規模で800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸住宅は殆ど見られず賃貸市場が成立していないことから、収益還元法は適用しなかった。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場における実際の取引に着目して求めた比準価格は、実証的であり、かつ精度が高いものと認められる。よって、本件においては比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	神戸北 -7	[99.0] 100	100 [101.0]	100 [95.9]	[102.0] 100	42,200						
(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 -3.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北（県） - 13	[98.7] 100	100 [100]	100 [93.1]	[102.0] 100	42,200						
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は回復基調にあり、所得環境は改善している。不動産需給関係も改善しているが、郊外の需要は弱く、二極化が進行している。								
	前年標準価格 43,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。								
	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			[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											
	②変動率	年間 -2.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,300 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 60,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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

Table with 4 columns: (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, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は神戸電鉄沿線で、概ね神戸市北区内の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内、神戸市及び阪神間地区の居住者が多い。

Table with 2 columns: (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である。ごく一部に共同住宅等も見られるが、遊休地の利用が中心で、自己使用目的の取引が殆どを占める。

Table with 10 columns: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 年間, 半年間, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
北（県） -19	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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	74,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 80m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6.7m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅 東方 150m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	92,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	58,300 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、概ね神戸市の圏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、また居住の快適性による選好性が認められるため、需給は安定的に推移している。土地は1800万円程度（92,000円/㎡：200㎡程度）の物件が必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。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地の価格を再検討して、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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 -21	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	92,000					
(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
	-	[] 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 92,500円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気回復政策による都心部の地価上昇傾向はやや落ち着く傾向にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向から回復する気配はみられない。						
	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 ■代表標準地 □標準地	標準地番号 神戸北 -21 公示価格 92,200円/㎡			[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.5%	半年間	-0.2%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
北（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印
鑑定評価額	62,800,000 円		1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	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		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	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目5番11 「鈴蘭台東町4-5-29」				②地積 (㎡)	413	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 35 m			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	神戸電鉄鈴蘭台東方 120m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	152,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	125,000 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内の小規模な近隣型の商店街である。需要者は地縁的選好性をもつ個人商店が中心である。当該地域では大資本を基にした経済的な取引は少なく、需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。商店街の繁華性にやや明るい兆しが見え始めているが、同一需給圏における商業地の推移と精通者等への聴聞からは、地価の上昇を予測することは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域である。収益価格は商業地において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み規範性が劣る。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。よって、市場性を反映した実証的な比準価格を中心に、収益価格を参考に留めて、更に代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸北 5-2					152,000		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 152,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 北区は市郊外に位置し、地価は一部で横這いの動きが見られるが、全体的に低調で、下げ幅も拡大しつつある。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸北 5-2 公示価格 152,000 円/㎡			[地域要因] 鈴蘭台東町駅前地区の再開発事業が進んでいるが、現時点では地域要因に格別の変動はない。					
	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	株式会社山本総合鑑定
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 印
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

(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	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23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1丁目34番8				②地積 (㎡)	758	③法令上の規制等	準住居 (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					
	2:1	店舗 S2	中規模の店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北西24m県道、背面道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			②標準的使用	3階建程度の店舗共同住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	南東側背面道とは相当の高低差があり、二方路地の効用は乏しいと判断した。	街路	24m県道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 1.3km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の店舗が建ち並ぶ路線商業地域として安定している。店舗の賃料水準や収益性等も概ね横這いで推移しており、暫くは現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗共同住宅併用地				(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	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	65,200 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、神戸市北区を中心とする幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する中小規模資本の事業者であるが、全国規模で事業展開する自動車ディーラー等の引き合いもある。北区では従来から開発規模の大きい住宅団地周辺の幹線道路沿いで、自動車利用の客を取り込む沿道型店舗の立地が見られたが、現在でもその特徴は残っている。取引される土地の規模は大小様々であり、需要の中心となる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	対象標準地に対して予想される需要者は自用物件として取得する事業者が中心で、収益目的のための投資家は殆どない。事業者は不動産購入の意思決定に際し、採算性に着目しつつも、同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し重要視するものと考えられる。このようなことから、試算価格の調整に当たっては、比準価格を標準に、収益価格は参考程度に留め、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 <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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +8.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 5-1	[100] 100	100 [103.0]	100 [102.6]	[100] 100	103,000					
(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 -4.0 交通 +13.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0
	北（県） 5-1	[100] 100	100 [100]	100 [148.1]	[100] 100	103,000					
(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 <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] 緩やかな景気の回復基調が続く中ではあるが、総じて北区の商業地全般の収益性が高まっている状況下にはない。地価は横這い。							
	前年標準価格 103,000 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 <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 0% 半年間 %										