

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Values include 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 明井 英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 58,000 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 (Boundary, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price 80,500 円/㎡), (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's standard price, etc.).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 西（県）, 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 (25,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 年標準価格等の前年標準価格等の比較.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 西（県） - 3, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (132,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

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
西（県） - 4	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	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,100 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	神戸市西区美徳が丘 2 丁目 3 番 1 3				②地積 (m ²)	283	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	住宅 W 2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	北西 6.2m 市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 230 m ² 程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.2m 市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅 東 700m	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,100 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄粟生線及び市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多くを占めている。市中心部への交通接近条件が劣る神戸電鉄粟生線沿線であることに加え、開発後相当年数を経過した住宅団地であり、需要に比して供給圧力が強く地価は下落傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で 1, 000 万円～1, 300 万円程度、新築の戸建住宅は 3, 000 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	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃貸需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は代表標準地からの変動率を踏まえ、また他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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/m ²)	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 神戸西 - 3	公示価格 43,400 円/m ²	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	43,100			
(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/m ²)	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 43,800 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西区の人口は微減傾向。地下鉄沿線の一部住宅地域を除いて、全体的に地価は横ばい又はやや下落傾向で推移している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 神戸市中心部への交通接近条件が劣る神戸電鉄粟生線沿線の住宅団地では、住宅地需要に比べ供給圧力が強い傾向にある。				
	標準地番号 神戸西 - 3		公示価格 43,400 円/m ²			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 -1.6 %	半年間 -0.7 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 西（県） - 5, 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 (9,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 52,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 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) 年標準価格等の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
西（県） - 6 宅地-1

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
西（県） - 6	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	95,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	神戸市西区池上 2 丁目 8 番 6				②地積 (㎡)	244	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	(その他)					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の多い区画整理済みの住宅地域	南西 6.2m 市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄伊川谷 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 30m、南 40m、北 10m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 18.0m、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 6.2m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄伊川谷駅 南西方 2.2km	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い区画整理済みの住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は概ね安定からやや強含みで推移すると考える。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	57,300 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 JR 山陽本線及び神戸市営地下鉄西神・山手線の各沿線で、神戸市西区及び明石市北東部のうち駅からはバス圏の住宅地域である。需要者の中心は神戸市、明石市の居住者が大半を占める。バス利用の地域であるが、高速 I C が近く生活利便施設も多く割安感から需要は堅調で、地価も安定から上昇気配が認められる。土地は 2000 万円～2500 万円程度、新築分譲住宅は 3000 万円から 3500 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	収益物件も見られる地域であるが、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。快適性を重視する住宅地域であり、周辺での取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と考えられる地域であることから、実証的な比準価格を重視し、想定要素を含む収益価格は参考に留め、標準地と規準した価格及び指定基準地と比準した価格との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした価格	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 -1.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸西 - 24	公示価格	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [91.5]	[101.0] / 100	95,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西（県） - 14	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 0.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	80,500 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [84.0]	[101.0] / 100	95,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 西区の住宅地の地価は、利便性・住環境に優れた鉄道沿線等で回復しているが、調整区域や利便性の劣る地域は未だ回復していない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 95,500 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] 駅からの交通接近が劣るが、区画整然とした居住環境の良好な住宅地域。値頃感から地価は安定から強含み。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +0.2%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 西（県） - 7, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (103,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
西（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
西（県） - 8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	神戸市西区押部谷町栄字北萬寛290番37				②地積 (㎡)	214	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		(その他)			
	1:1	住宅 W2	区画整然とした閑静な住宅地域	北6m市道	水道 下水	神戸電鉄栄 210m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 14.0m、規模 210㎡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 6m市道	交通施設	神戸電鉄栄駅 北東方 210m	法令規制	1低専(50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした住宅地域であり、今後とも良好な住環境を維持していくものと予測する。地価は下落傾向が続いている。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄栗生線沿線などで、神戸市北西部の住宅地域である。主たる需要者は神戸市及び周辺市町の居住者が中心である。市内の住宅地としては価格水準は低位にあるが、他地域との競争が厳しく、需要は低調で地価は下落傾向で推移している。土地は800万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万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	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 神戸西 -3	[99.1] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [111.0]	[<u>100</u>] 100	38,700		街路 0.0	交通 -5.0	環境 +18.0	行政 -1.0
(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/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			街路 0.0	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] 神戸市西区の人口は微減傾向で推移している。不動産に対する需要は地域によって異なる傾向を示している。							
	前年標準価格 40,000 円/㎡			[地域要因] 神戸電鉄栗生線沿線に対する需要は低調である。地域要因に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 <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 -2.5%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (85,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
西（県） - 10 宅地-1

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
西（県） - 10	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	8,220,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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	神戸市西区富士見が丘 3 丁目 8 番 3				②地積 (㎡)	200	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		(その他)			
	1:1.2	住宅 L S 2	区画整然とした閑静な住宅地域	北西 8m 市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.5m、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 8m 市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅 北西方 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も戸建住宅地域として現状のまま推移するものと予想される。地価は下落傾向で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	41,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線に所在する各住宅団地を包含する圏域である。需要者の中心は神戸市及び三木市内の居住者が大半を占める。地域内の緩傾斜の地勢が敬遠され、また、神戸市営地下鉄沿線に比べて、神戸中心部である三宮駅周辺へのアクセス等交通接近条件も劣るため、新築物件及び中古物件とも総じて需要は弱含み。土地は 700 万円～1000 万円程度、新築戸建は 2500 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	戸建住宅団地内にあり、事業収支の観点から賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものを採用し、相互に要因比較した。当該事例により試算された比準価格は市場性を反映するものとする。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、対象基準地について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) 規準とした価格	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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 神戸西 - 5					41,100		交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格 41,000 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [98.9]	[100] / 100		環境 0.0	環境 -1.0			
							画地 0.0	行政 -1.0			
							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 -2.0
	西（県） - 4					41,100		交通 0.0	交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格 43,800 円/㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [104.9]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +4.0			
							画地 0.0	行政 -1.0			
							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 西区の住宅地の地価は、利便性・住環境に優れた鉄道沿線等で回復しているが、調整区域や利便性の劣る地域は未だ回復していない。							
	前年標準価格	42,400 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] 区画整然とした住宅地域。地域要因に大きな変動はないが、周辺地域での物件の供給過多で、地価は下落傾向である。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.1%	半年間	%						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,700 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 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（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 西(県) -12, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,000 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)71,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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)

Table with 9 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, 東 50m, 西 80m, 南 50m, 北 50m, 戸建住宅地, 間口 約 8.0m, 奥行 約 14.0m, 規模 110㎡程度, 形状 長方形, 特記事項, 特にない, 街路, 標準方位北 6m市道, 交通施設, JR明石駅 北西 3.3km, 法令規制, 1低専(50,100), 小規模一般住宅のほかアパートや駐車場等も混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動がなく、今後とも現状のまま推移していくものと予測する。地価は横ばい傾向が続くものと予測する。

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, 標準価格 89,000 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, 同一需給圏の範囲はJR山陽本線沿線などで、神戸市西部及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の居住者などが中心となる。当該地域は国道背後の区画整然とした住宅地域であり、最寄駅へはバス便であるものの市内の住宅地としては価格水準は比較的低位にあり、一定の需要が認められる。取引は土地で1,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円以内の物件が中心である。

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, 比準価格は周辺の売買実例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映した実証的な価格と思考する。対象地の周辺には賃貸物件も見られるが、地主経営なども多く、画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。よって、本件では比準価格を標準とし、代表標準地との比較検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, 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 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 -3.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討, 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 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 -3.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, 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, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, ③価格形成要因の, [一般的要因] 景気を持ち直しによる影響は少なく、神戸市西区の地価は概ね横這いで推移しているが、地域によって異なる傾向が見られる。 [地域要因] 小規模一般住宅が多い住宅地域で、駅からはバス便となるが、一次取得者層を中心とした需要が底堅い。 [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	株式会社尼信経営相談所
西（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	34,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	神戸市西区糺台3丁目28番3				②地積 (㎡)	224	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	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 50m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅 南東方 800m	法令規制	1低専(40,80)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも現況通り推移するものと予測する。西神中央駅から徒歩圏にあり、需要も安定していることから地価はやや強含みで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 +3.0						
(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	/ 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線沿線で、神戸市市街地の北西部に位置する郊外に分譲住宅が多い住宅地域。需要の中心は神戸市内及び阪神間の居住者であり、転勤等による同一需給圏外からの転入者も見られる。競合する新規に分譲住宅地もあるが、最寄駅から徒歩圏内にあることから需要は堅調である。土地建物総額では、中古物件で3000万円～4000万円台、新築分譲で5000万円台のもの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	ニュータウン内にある一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地であり、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として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 0.0 交通 -4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸西 - 12	[100.4] 100	100 [100]	100 [97.0]	[103.0] 100	152,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） - 1	[100] 100	100 [103.0]	100 [91.1]	[103.0] 100	153,000						
(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 151,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 明石市街地に近いエリアや地下鉄沿線では需要は比較的堅調であるが、神戸電鉄沿線や市街化調整区域では減退傾向にある。						
	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/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅団地で、周辺環境に目立った変化はない。西神中央駅から徒歩圏にあり需要は堅調である。						
	②変動率		年間 +0.7%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Includes details for 西(県) -14, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (神戸市西区南別府3丁目6番15), area (119 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 津村不動産鑑定所. Row 1: 西（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 津村 増男. Row 2: 鑑定評価額 94,400,000 円, 1㎡当たりの価格 116,000 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 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 93,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (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) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address details for West Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name (Fujimoto).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (84,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (118,000 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 appraisal justification table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes address details for 西(県) 5-3 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 明井 英雄 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 217,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 254,000 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 200,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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) 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.

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 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
西（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
西（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	211,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	神戸市西区高塚台3丁目2番11				②地積 (㎡)	4,321	⑨法令上の規制等	工専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	1:2	工場・事務所 S1	大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地	南東17.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 48.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 4,300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	17.5m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央 1.4km	法令規制	工専(60,200)		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は微増乃至横這い傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	48,800 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	同一需給圏は神戸市及び周辺市を含む広域的な圏域で、需要者は大中規模資本の法人が大半を占める。企業収益は改善傾向にあり、大中規模工場用地の需要についても回復傾向にある。地価は微増乃至横這い傾向で推移している。取引される画地規模は大小様々であり需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的での取引が中心である。一方、賃貸市場は未成熟であり、工場の適切な賃貸事例の把握が困難であることから収益価格は試算しなかった。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、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	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 -4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸西 9-1	[100.5] 100	100 [100]	100 [96.9]	[100] 100	48,700				
(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	①-1対象基準地の検討		③変動状況		[一般的要因] 神戸市西区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、工場地の需要も回復傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 48,600 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因		[地域要因] 大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地として成熟しており、地域要因に特別な変動はない。						
	②変動率		年間 +0.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						