

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	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 L S 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	神戸市営地下鉄名谷 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m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思われる。地価は横ばい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大半を占める。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 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 - 11					139,000					
(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/㎡										
(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] 須磨区の人口は微減。景気は一部に弱めの動きはあるが緩やかに拡大しており、個人消費も緩やかに持ち直している。							
	前年標準価格 139,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 須磨 - 11	公示価格 139,000 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
須磨（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 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	地域要因に大きな変動は見られず、中規模一般住宅が多い区画整然とした住環境良好な住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、底堅い需要にも支えられており、地価は概ね安定的に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	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	同一需給圏は主に神戸市営地下鉄西神・山手線沿線を中心とする須磨区及び隣接区内の住宅地域一帯であり、主な需要者の属性は概ね市内の居住者等が中心である。昨今の景気回復に伴い、良好な住環境等を反映して、住宅需要は徐々に改善ってきており、地価は概ね安定的に推移してきている。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的規模の土地で3,000万円前後、新築の戸建住宅で4,000～4,500万円前後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	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、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、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺ではアパート等は殆ど見受けられず、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心のため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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					
(9) 指定標準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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] / 100	100 / [103.0]	100 / [111.2]	[100] / 100					
139,000 円/㎡										
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1対象標準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直しているため、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市況は安定的に推移している。						
■継続 □新規		[地域要因] 地域要因には特段の変動は見られず、区画整然とした住環境が良好な地域であることから、地価は概ね安定的に推移してきている。								
前年標準価格 121,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地								
標準地番号		-								
公示価格		円/㎡								
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 152,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (226,000 円/㎡), 226,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (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 (標準地, 修正, etc.), (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 (変動率: 年間 +0.9%, 半年間 +0.4%)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (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, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中尾不動産鑑定事務所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

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 (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and target land prices.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 196,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県） - 8	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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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)			
	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 30m、西 50m、南 40m、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 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北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	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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,000 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大半を占めている。駅からやや遠くバス圏にあり相対的に利便性がやや劣るため、有効需要は弱含みである。土地は2000万円程度、新築の戸建物件は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	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、標準地から規準を、指定基準地から検討を行ったが均衡している。											
(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	地域要因	街路	0.0
	須磨 - 13	[99.0]	100	100	[103.0]	85,800	標準化補正	交通	0.0	交通	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	+2.0	
	須磨（県） - 1	[100]	100	100	[103.0]	87,000	画地	+3.0	行政	+1.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③価格形成要因の		[一般的要因] 須磨区の人口は微減。景気は一部に弱めの動きはあるが緩やかに拡大しており、個人消費も緩やかに持ち直している。								
	継続 前年標準価格	86,800 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
	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価格形成要因の		[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	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (神戸市須磨区), area (170 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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） - 10	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	50,000,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区前池町4丁目1番8外 「前池町4-3-15」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 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 40 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 12.0 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 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 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅への交通利便性に恵まれた住環境良好な住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと予測される。地価水準は堅調であり、やや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	237,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	159,000 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南西部の圏域に存する比較的住環境の良好な住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や細分化後の再販を目的とする不動産事業者である。既成市街地内に位置しており、環境条件や交通利便性が良好なことから安定した根強い需要が見られる。取引数が少なく、取引があっても取引される画地規模は様々であることから、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	中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺にはアパートやマンション等も散見されるが収益用建物建設のために新規に土地を取得するケースは少なく、土地の取引は自用目的のものが中心である。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、規範性を有する取引事例より求めた実証的な比準価格を標準とし、収益価格は参考として、地価公示標準地及び指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	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 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -2.0 その他 0.0
	須磨 - 2		[100.2] 100	[100] 100	[100] [97.0]	[100] 100	238,000				
(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 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 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） - 14		[101.0] 100	[102.0] 100	[100] [86.4]	[100] 100	237,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 236,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 南部市街地で最寄駅への接近性が良好な地域の需要は堅調で地価は強含みであるが、利便性の劣る地域はやや減退傾向にある。				
	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		[地域要因] 地域要因に特に変動はないが、住環境や利便性に恵まれた住宅地で人気は高く需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。				
	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。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ, 須磨（県）, -11, 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 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 98,000 円/㎡, 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, 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

Main evaluation reasoning 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の検討

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区西落合5丁目9番2 「西落合5-9-2」				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 40m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 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6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅西 900m	法令規制	1低専(40,80)		
	⑤地域要因の将来予測	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思われる。地価は横ばい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大半を占める。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 +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
	標準地番号 須磨 - 11					134,000					
(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
	-										
(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 134,000 円/㎡		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。景気は一部に弱めの動きはあるが緩やかに拡大しており、個人消費も緩やかに持ち直している。 [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。						
	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 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
須磨（県） - 13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					

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						
	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 50m、西 30m、南 20m、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 15.5m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡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 7.5m市道	交通施設	JR須磨 北西 2.5km	法令規制	1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、中規模一般住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれるが、最寄駅からやや遠く交通利便性が劣ることから、地価は引き続き下落基調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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 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	同一需給圏は主にJR神戸線、山陽電鉄本線及び神戸市営地下鉄西神・山手線沿線を中心とする概ね須磨区及びその周辺の住宅地域。主な需要者の属性は概ね市内の居住者等が中心である。昨今の景気回復による影響が期待されるが、最寄駅からはバス圏のため駅接近性にやや劣ることから、需要は弱含みである。近隣地域及びその周辺で取引される中心価格帯は標準的規模の土地で2,500~3,000万円前後、新築の戸建住宅で4,000万円前後と思われる。													
(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に所在し、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、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺ではアパート等は殆ど見受けられず、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心のため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	須磨 - 17	[99.0] 100	100 [100]	100 [96.0]	[102.0] 100	106,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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
	須磨（県） - 9	[97.8] 100	100 [103.0]	100 [62.4]	[102.0] 100	106,000		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	
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直していることから、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市況は改善しつつある。										
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因には特段の変動は見られず、最寄駅からやや遠く交通利便性が劣ることから、地価は引き続き若干の下落傾向である。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[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	-0.9%	半年間	%									

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） - 14	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	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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						
	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 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)						
(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 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡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	山陽電鉄東須磨駅 400m	法令規制	2 中専 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅に共同住宅等が見られる利便性が優れた住宅地域であるが、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		209,000 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は地縁的選好性を有する神戸市内の居住者である。最寄駅等の接近性が良好で、利便性に優れた既成住宅地域であるため、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は80㎡程度が一般的で、総額1,600万円程度、新築建売住宅は3,500万円～4,000万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場性を反映した実証的で信頼性のある取引事例により求め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) 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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	須磨 - 9	[100.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	209,000		交通	0.0	交通	0.0	環境	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	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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 変動状況		[一般的要因] 国内景気は緩やかに回復している。当市の総人口・生産年齢人口とも減少。老年人口は増加の一途。										
	■継続 □新規 前年標準価格 207,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はないものの、駅徒歩圏にあり生活環境も比較的良好な住宅地域であることから、需要はやや強みである。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[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 須磨 - 9 公示価格 208,000 円/㎡													
	②変動率	年間 +1.0%	半年間 +0.5%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (329,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,000 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 (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes data for 神戸市須磨区道正台1丁目2番3 and various valuation metrics.

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） 5-1	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	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区大田町2丁目36番 「大田町2-3-7」				②地積 (㎡)	94	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	診療所兼共同住宅 S4	銀行、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西27m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄板宿 280m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用	中層の店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 南東 280m	法令規制	近商(100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	板宿駅前に続く準幹線道路沿いの小売店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域である。駅に近い繁華な商業地域であり、地価は堅調で上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗併用住宅地				(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	273,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	206,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市中西部を中心とする飲食店や店舗事務所等を中心とした商業地域。需要者は同一需給圏に地縁的選好性を有する中小規模資本の事業者や個人が中心である。板宿商店街から連担する準幹線道路沿いの商業地域で、供給が少ないため価格水準の相対的な低さから需要は堅調である。なお、取引される土地は画地規模等が様々であり、また土地建物一体での取引が多いこともあり、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	店舗付賃貸マンション等の収益物件は見受けられるが、自己所有地を有効利用したものが一般的であり、新規に土地を取得して収益用建物を建てるケースは少ない。都心部等の成熟した商業地域に比べ、賃貸事例等の収集に限界があり収益性を中心に価格形成されていない。従って、取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0
	須磨 5-5		[100.2] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	271,000					
(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 -2.0 交通 +2.0 環境 +79.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	須磨（県） 5-3		[101.4] 100	[100] 100	[100] 100	269,000						
(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 265,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 企業収益は高い水準で底固く、企業の業況判断は製造業を中心に慎重さが見られる。設備投資は緩やかな増加傾向にある。					
	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]		地域要因に格別な変動はないものの、最寄駅にほど近い商業地では値頃感から地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +1.9 %	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 池田不動産鑑定所		
須磨（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	池田富美夫	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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)				
	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 40m、西 10m、南 70m、北 40m		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 6.0m、奥行 約 20.0m、規模 120㎡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	神戸市営地下鉄名谷駅北東 1.5km	法令規制	近商 (80,300)	
	⑤地域要因の将来予測	住宅団地内の小売店舗等が多い商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から、地価水準は概ね横這いで推移するものと予測する。											
(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	136,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	96,800 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及び明石市の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内の事業者、不動産業者等が多いと思料される。繁華性の高い商業地域ではないが、商業地域としては価格水準が高くないこともあり、需給関係は安定している。土地取引については取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は小売店舗等が多い商業地域内に存するが、建物の規模・構造等に個性が強く、地域の標準的な賃料水準等の把握が困難であり、収益価格は相対的に精度が劣る。したがって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考として、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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	地域要因	街路	+2.0	
	須磨 5-6	[101.2]	100	100	[100]	131,000	標準化補正	交通	0.0	交通	+14.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	+34.0		
	-	[]	100	100	[]		画地	0.0	行政	+5.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復していることもあり、須磨区の商業地域は、土地需要がやや高まっている地域が見られる。									
	■継続 □新規	前年標準価格	131,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
	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	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 須磨 (県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 505,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 390,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
須磨（県） 5-4	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水 信博 印

鑑定評価額	76,400,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	190,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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						
	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 30m、西 70m、南 30m、北 20m				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 12.0m、奥行 約 25.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.8m市道	交通施設	山陽電鉄月見山駅 東方 250m	法令規制	近商(100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は穏やかな回復基調にあり、地価水準等から今後地価は上昇傾向で推移するものと予測される。												
(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	244,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	196,000 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隣接諸都市の圏域で各主要駅周辺の商業地域であり、需要者の中心は資本力及び地縁的選好を有した事業者等である。中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、最近の店舗の大規模化による影響も存する。なお、空室率等も改善傾向を示しており、価格水準を踏まえた周辺の繁華性等から、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模等により取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性等の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の不動産市場を考慮して、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を関連づけ、周辺標準地からの価格動向の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	須磨 5-3					240,000		交通 0.0	交通 +1.0	環境 0.0	環境 +18.0			
(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	画地 0.0	行政 +10.0	行政 0.0	その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							その他 0.0	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	③変動状況		[一般的要因] 企業収益は改善し、景気は穏やかな回復基調にあり、各主要駅周辺を中心とする商業地の店舗及び事務所等の需要は堅調に推移している。										
	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	前年標準価格 236,000 円/㎡	[地域要因]		中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺には都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価は上昇傾向で推移している。									
	②変動率	年間 +2.1%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										