

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 西（県） - 1, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,500 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 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 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 report 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.

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 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, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 133,000 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) 105,000 円/㎡, (9) 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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	34,000 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	神戸市西区美徳が丘2丁目3番13				②地積 (㎡)	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 W2	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 ㎡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	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の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続いている。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～1,200万円程度、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に所在しており、収益物件は転勤時の定期借家が見られる程度で、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試算しなかった。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であることから、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通り決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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	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 42,700 円/㎡	[99.3 / 100]	100 / [100]	100 / [100]	[100 / 100]	42,400			
(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
	-		[/ 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 43,100 円/㎡		③ 価格変動要因の	[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 <input type="checkbox"/>			[地域要因]	神戸市中心部への交通接近条件の劣る神戸電鉄粟生線沿線の住宅地域では、住宅地需要は弱く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 42,700 円/㎡			[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（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 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 (9,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 51,800 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（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,400 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]	77,000 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		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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 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	96,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,200 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IC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	[100.1] 100	100 [100]	100 [91.5]	[101.0] 100	95,700					
(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	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
	西（県） - 14	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [84.0]	[101.0] 100	96,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 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 95,700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 +0.7%	半年間	%							

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, 三宮鑑定所, 西（県）, 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, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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, 82,000 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: (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, (2)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, (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)対年標準価格等の前年標準価格等

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 address: 西（県） -8 兵庫県 兵庫県第4分科会 氏名 不動産鑑定士 清水 信博 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,000 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 report 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (86,500 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 71,000 円/㎡, (9) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	7,980,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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]	33,000 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		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 13.0 m、奥行 約 15.5 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	39,900 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2000万円～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・検証を行い、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 +3.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	神戸西 - 5		[99.3] 100	100 [100]	100 [100.9]	[100] 100	39,800					
(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 +4.0 環境 +6.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	西（県） - 4	[98.4] 100	100 [100]	100 [107.0]	[100] 100	39,600						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。								
	■継続 □新規			[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。								
	前年標準価格 41,100 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号											
	公示価格											
	②変動率	年間 -2.9%	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, 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 印.

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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 49,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 市場の特性 (Market Characteristics), (5) 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), (6) 規格外価格 (Price Comparison), (7) 指定基準地 (Specified Standard Land), (8) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review), (9) 変動状況 (Change Status).

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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 西（県） - 12, 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, 9,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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) 71,000 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 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
西（県） - 13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印

鑑定評価額	34,300,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 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	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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団地であり、今後とも現状の通り推移するものと予測する。駅徒歩圏に所在し、住環境も優良であることから、地価は堅調に推移している。							
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神線沿線に開発された住宅団地である。需要者としては、圏内居住者はもとより圏外からの転入者まで、幅広く想定される。区画整然と整備された街区内に中規模一般住宅が建ち並ぶ優良な住宅団地であり、便利施設にも恵まれた環境にあることから、需給は強含みに推移している。土地3,500万円程度、新築建売で5,000万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む一帯は、中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地であり、経済合理性に適合賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、周辺標準地及び指定基準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 -4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 -12	[100] 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	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		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 外需の下振れが懸念されるものの、国内経済は総じて底堅い動きを維持しており、西区における地価は安定的に推移している。					
	■継続 □新規			[地域要因] 区画整然とした住宅団地であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。					
	前年標準価格 152,000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 +0.7%	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, 三宮鑑定所. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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） 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	95,200,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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	93,000 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	神戸市西区持子3丁目3番				②地積 (㎡)	814	⑨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						
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC4	中規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域	西20m国道	水道 ガス 下水	JR明石 3.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	4階建程度の店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 800 ㎡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	20m 国道	交通施設	JR明石駅 北 3.9km	法令規制	準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの中層店舗等を主体とする路線商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。地価は背後住宅地の価格からみて値頃感があり、安定的で堅調に推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	4階建程度の店舗住宅併用地				(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	120,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	89,700 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西部及び明石市を中心とする路線商業地域及び商住混在地域を包含する圏域。需要者の中心は地元の中小事業者のほか、広域展開している飲食・量販店等の事業法人である。景気は緩やかに回復傾向にあり、地元中小事業者の投資姿勢には慎重さが見受けられるも、周辺地価の値頃感から地価は強含み傾向で推移している。商業地の取引自体が少なく、取引される画地規模等が様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿い路線商業地域で賃貸市場も一部見られるが、価格水準の形成を主導する収益物件は少ないため、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用目的の利用が中心であり、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断される。従って、市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地からの検討をも踏まえ、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 <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 -1.0 交通 +9.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	明石 5-8	[100] 100	100 [100]	100 [119.8]	[100] 100	117,000					
(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	[] 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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西区の人口は微減傾向。企業収益は高い水準で底固く、企業の業況判断には慎重さが見られるも景気は緩やかに回復している。							
	前年標準価格 116,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。顧客を誘引する店舗進出等はないが、商業地では値頃感から地価は底固く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 <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 +0.9 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津村不動産鑑定所
西（県） 5-2	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	84,800,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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	95,000 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	神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見 1 3 0 4 番				②地積 (㎡)	719	⑨法令上の規制等	準住居 (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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 700 ㎡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 5 m 県道	交通施設	J R 明石 北東 3. 2km	法令規制	準住居 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	121,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	91,000 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、神戸市西部及び明石市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。中心的需要者は、同一需給圏に事業所や店舗を展開する事業者や広域的に幹線道路沿いに店舗展開している飲食・物販事業者である。成熟した沿道型の商業地域で供給は少ないが、店舗が連担し繁華性の認められる路線商業地であることから需要は安定的に推移している。取引件数は少なく、取引される画地規模は様々なため、需要の中心となる価格帯は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟しているが自己所有地を有効利用した賃貸物件が一般的であり、新規に土地を取得して賃貸用建物を建てるケースは少ない。需要者の一部は収益性から意思決定を行うが、地価に対する賃料の相対的低位は否めず、収益価格はやや低位に求められた。従って、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、賃貸収入に基づく収益価格を関連づけて、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	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 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 5-2	公示価格	[100. 2] 100	100 [100]	100 [72. 7]	[100] 100	118,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	明石（県） 5-4	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [100]	100 [118. 8]	[100] 100	118,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西区の人口は微減傾向。企業収益は高い水準で底固く、企業の業況判断には慎重さが見られるも景気は緩やかに回復している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 118,000 円/㎡		[地域要因] 幹線街路沿いの小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、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		[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. 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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 西（県） 5-3 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 梶川智保 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 219,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 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, (8) 205,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
西（県） 9-1	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	216,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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] 路線価又は倍率	39,000 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		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	神戸市西区高塚台3丁目2番1-1				②地積 (㎡)	4,321	⑨法令上の規制等	工専 (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						
	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 100m、西 100m、南 100m、北 150m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 48.0m、奥行 約 90.0m、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	大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域で、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	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	50,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市及び隣接諸都市を含む広域的な圏域の内陸型工業地域であり、需要者の中心は資本力を有した全国規模で事業を展開する法人等である。大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実している影響も存する。なお、設備投資は改善傾向を示しており、比較的利便性も高く、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	工業生産のため土地の利用度を重視する工業団地であり、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。利便性のほか利用度等を重視した取引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、採用した事例に係る各種補修正率の判断の適否等を勘案の上、周辺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) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 9-7		[101.5] 100	100 [100]	100 [90.2]	[100] 100	49,500					
(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	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	(円/㎡)						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 企業収益は改善しており、景気は穏やかな回復基調にあり、西区の良好な不動産に対する需要は増加している。 [地域要因] 大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実しており、地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	48,800 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/㎡									
	②変動率	年間	+2.5%	半年間	%							