

鑑定評価書（令和 2 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 (4,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,600 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, [令和 2 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 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, (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.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 清水重善不動産鑑定所 |
| 北（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 清水重善 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 18,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | | | |
| | 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 60m、北 30m | | | 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 18.0m、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 8m市道 | 交通施設 | 神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西 800m | 法令規制 | 1低専 (40,80) | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 77,000 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、神戸電鉄沿線の圏域に存する住宅地域である。主な需要者は、神戸市中心部等の事業所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、都心回帰の動きに見られる利便性指向の高まりの影響を受け、地価は下落傾向が続いている。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 | 近隣地域ではアパート等の収益物件も見られるが、公法上の規制等から事業採算性は乏しいと判断し、収益還元法の適用は断念した。近隣地域における需要の中心は戸建住宅であり、地価水準も戸建住宅地としての利用を前提に形成されている。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した比準価格を標準に、代表標準地としての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) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 公示価格 77,500 円/㎡ | [99.4] / 100 | 100 / [102.0] | 100 / [100] | [102.0] / 100 | 77,000 | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 行政 0.0 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 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 | [一般的な要因] | | 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあり、高齢化が進む北区の古い住宅団地の需要は弱含みで推移。 | | | | | |
| | 前年標準価格 78,000円/㎡ | | | [地域要因] | | 高度経済成長期に開発された古い住宅団地の一面地の規模は、近年の若年層が望む大きさと比べてやや過大となっている。 | | | | | |
| | 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 □標準地 | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| 標準地番号 神戸北 - 28 | | ②変動率 | | 年間 -1.3% 半年間 -0.6% | | | | | | | |
| 公示価格 77,500円/㎡ | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 清水重善不動産鑑定所 |
| 北（県） - 3 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 清水重善 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,140,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|--------------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 29,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年7月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|----------------|---------------|-----------------|--------------------|------|----------------|--------------|---------------|------|------------------|------|--------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市北区有馬町字石倉457番1 | | | | ②地積 (㎡) | 117 | ⑨法令上の規制等 | 2住居 (60,200) | | | | | |
| | 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) (60,160) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 50m、南 20m、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 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 3.5m市道 | 交通施設 | 神戸電鉄有馬温泉駅 東 800m | 法令規制 | 2住居 (60,160) |
| | 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 | 35,400 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400万円台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少なく、自用目的での取引が中心である。基準地は、画地規模が小さく、立地的にも、事業収支の観点から賃貸経営を想定することが合理的でないため、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を標準とするとともに、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 | 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 | +5.0 | |
| | 標準地番号 神戸北 - 20 | 公示価格 36,000 円/㎡ | [99.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [103.9] | [103.0] / 100 | | 35,400 | 街路 | 0.0 | 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 | 標準化補正 | 環境 | 0.0 | 行政 | +2.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | ③ 変動状況 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 36,400 円/㎡ | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあり、高齢化が進む北区の古い住宅地域の需要は弱含みで推移。 | | | | | | | | | | | | |
| | 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] 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、基準地周辺環境に目立った変化は認められない。 | | | | | | | | | | | | |
| 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 -2.7% | 半年間 % | | | | | | | | | | | | |

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 16,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 56,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 45,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年7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 65m、西 50m、南 25m、北 35m | | | 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 18.0m、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7m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 | 56,500 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地区の居住者が多い。圏内では住民の高齢化並びに大規模開発団地の供給が続くため、古い住宅団地での需要は、それ程旺盛とはいえず、市場はやや弱みちな状態が続いている。土地は280㎡前後で総額1600万円から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 | 神戸市中心部及び阪神間への勤務者または事業者の世帯が多い住宅団地に在り、戸建住宅が中心である。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見られず、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標準に、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 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 | 地域要因 | 街路 +1.0 |
| | 標準地番号 神戸北 -28 | | | | | | 交通 0.0 | 環境 +24.0 | 交通 +10.0 | |
| | 公示価格 77,500 円/㎡ | [99.3] / 100 | 100 [102.0] | 100 [137.8] | [103.0] / 100 | 56,400 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | 環境 +24.0 | |
| | | | | | | | その他 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 | 街路 | 地域要因 | 街路 |
| | - | | | | | | 交通 | 環境 | 交通 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 画地 | 行政 | 環境 | |
| | | | | | | | その他 | その他 | 行政 | |
| (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] コロナ禍の影響はあまり見られないが、総じて土地需要は弱みみで推移している。 | | | | | |
| | 前年標準価格 57,300 円/㎡ | | 変動状況 | | [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 | | | | | |
| | 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 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -1.4% | 半年間 % | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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 address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,600 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, [令和2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 reasoning table with 8 major 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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 2 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, 広瀬不動産鑑定事務所. Row 1: 北 (県) - 6, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 58,000 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 (㎡), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (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（令和 2 年地価調査）

| | | | | |
|----------|-----|-----------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 広瀬不動産鑑定事務所 |
| 北（県） - 7 | 兵庫県 | 兵庫第 3 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬 博一 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,460,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 7 月 8 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 | 神戸市北区山田町上谷上字ヤンゲン7番63 | | | | ②地積 (㎡) | 161 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 30 m、南 30 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 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 6 m 市道 | 交通 | 神戸電鉄大池駅 南西 600m | 法令 | 1 低専 (40, 80) 土砂災害警戒区域 | | | | | | |
| | 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、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価は下落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 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 33,900 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有馬線等の沿線で、神戸市北区に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び周辺市の居住者が中心になると考えられる。利便性等の優れた新興住宅地の需要は増加している一方、既存の開発団地では高齢化の進行から供給圧力が高まっており、地価は下落傾向が継続している。土地は本件基準地と同規模であれば 550 万円程度が需要の中心価格帯である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅用に開発された住宅団地内にあり、公法上の規制等により経済的に賃貸事業が成立する地域ではないため収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 type="checkbox"/> 標準地 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 | 交通 -2.0 | 環境 +7.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| | 標準地番号 神戸北 - 20 | [99.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [104.8] | [100] / 100 | 34,100 | | 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 -2.0 | 環境 +7.0 | 行政 +1.0 | 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 | 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 -10.0 | 環境 +13.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| | 北（県） - 10 | [97.5] / 100 | 100 / [100] | 100 / [102.7] | [100] / 100 | 34,100 | | 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 -10.0 | 環境 +13.0 | 行政 +1.0 | 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 | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあり、景気後退による今後の不動産市場への影響が懸念される。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | 前年標準価格 | 34,600 円/㎡ | | [地域要因] 北神急行が市営化され、谷上三宮駅間の運賃が約半額の 280 円と大幅に値下げされた。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | - | | [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 | -2.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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, 有限会社栄総合鑑定. Includes address details for North Prefecture and the appraiser's name, Mitsuhiro Tada.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,200,000 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (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2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, 神戸シテイ鑑定舎. Includes details for 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,000 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) [令和2年1月] 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 reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (神戸市北区山田町上谷上字畑開地79番), area (247㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 2 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, 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 北（県） - 10, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 広瀬不動産鑑定事務所 |
| 北（県） - 12 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬 博一 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 80,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月17日 | (6) 路線価 倍率 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 64,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年7月8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 | | | | |
| | 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) 地区計画等 | | | | |
| | 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 50m、西 50m、南 50m、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 13.0m、奥行 約 15.0m、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 | 神戸電鉄箕谷駅西1.5km | 法令規制 | 1低専(50,100) 地区計画等 | | | |
| | 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、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。今後の地価動向については、景気後退による不動産市場への影響に注意を要する。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 80,300 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は神戸電鉄有馬線等の沿線で、神戸市北部の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は神戸市内中心部へ通勤する同市内の居住者が中心である。日の峰地区は良好な居住環境が維持されており、商業施設等が集積し利便性も良好であるが、区画整理から30年以上経過し高齢化の進行も見られ、地価はやや弱含みで推移している。土地は対象地と同程度の画地規模で1,500万円程度が需要の中心と考えられる。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅用に開発された住宅団地内にあり、公法上の規制等により賃貸住宅の想定が困難であることから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似地域に存する標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 神戸北 - 11 | 公示価格 | [99.7] 100 | 100 [100] | 100 [96.8] | [103.0] 100 | 80,100 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 北（県） - 19 | 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 -3.0 行政 +5.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 91,300 円/㎡ | [99.7] 100 | 100 [101.0] | 100 [116.1] | [103.0] 100 | 80,000 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあり、兵庫県内においても生産は減少し、雇用環境は悪化している。 | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 80,500 円/㎡ | | [地域要因] 北神急行が市営化され、谷上三宮駅間の運賃が約半額の280円と大幅に値下げされた。 | | | | | | | |
| | 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 -0.2% | 半年間 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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, 株式会社川淵不動産鑑定, 北（県）, 13, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川淵真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和2年7月1日, (4)鑑定評価日, 令和2年7月20日, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和2年7月3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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (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 | 清水重善不動産鑑定所 |
| 北（県） - 14 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 清水重善 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,020,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 49,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] | 40,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | | | | | |

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598 | | | | ②地積 (㎡) | 162 | 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 75m、西 75m、南 30m、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 11.5m、奥行 約 14.0m、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6m市道 | 交通施設 | 神戸電鉄鈴蘭台駅 南東 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 | 49,500 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、依然弱含みである。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、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 | 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +2.0 |
| | 神戸北 - 28 | | [99.4] | 100 | 100 | [103.0] | 49,400 | | 交通 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 行政 | 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 | +2.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | [] | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | その他 | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | 継続 | ③変動状況 | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあり、高齢化が進む北区の古い住宅団地の需要は弱含みで推移。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 50,300 円/㎡ | [] | 100 | [] | [] | | [地域要因] | 地域要因に格別の変動はない。 | | | | | |
| | 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 | 代表標準地 | 標準地 | [] | 100 | [] | [] | | [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 | % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,200 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, [令和2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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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).

鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社山本総合鑑定. Values include 北 (県) - 16, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 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, [令和 2 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 (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing standard and designated land prices.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 桃山不動産鑑定 |
| 北（県） - 17 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 三宅裕江 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月13日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] | 32,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6月20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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 45m、西 90m、南 20m、北 15m | | | | 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 | 特にない | 街路 基準方位 北 9m市道 | | |
| | ④地域的要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。周辺地域では築古建物の取り壊しが見受けられる。住民の高齢化に伴い需要は弱含みであり、地価水準は緩やかな下落基調で推移するものと予測する。 | | | | 交通施設 | 神戸電鉄唐櫃台駅 北東 480m | 法令規制 | 1低専 (50,100) | | |
| (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 | 40,100 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有馬線及び三田線沿線で、概ね神戸市北区の住宅地域である。需要者は、圏内及び神戸市の居住者が大半を占める。旧来からの住宅地であるが、住民の高齢化及び同一需給圏における大規模な新興住宅地の開発により供給量が増加するため、需要は弱含みである。土地価格は約180㎡で700万円前半から半ばが取引の中心となっている。新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円であると判断する。 | | | | | | | | | | |
| (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、自己使用目的の不動産取引が中心である。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、経済合理性の成り立つ賃貸事業を想定することが非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるため、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、代表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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 神戸北 -20 | 公示価格 36,000 円/㎡ | [99.2 / 100] | 100 / [100] | 100 / [91.3] | [102.0 / 100] | 39,900 | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [/ 100] | 100 / [/ 100] | 100 / [/ 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] 新型コロナウイルス感染症の影響により雇用・所得環境は厳しい状況が続いている。北区の新設住宅着工戸数は減少傾向で推移している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 40,400 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] 北区の人口は減少、高齢化率は増加傾向で推移している。周辺地域では築古建物の取り壊しが見受けられる。 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -0.7% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 不動産鑑定士, 田中瑞徳, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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) 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2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, 神戸シティ鑑定舎, 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 73,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格とした標準地番号, (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 | シティサーバイヤーズ |
| 北（県） 5-1 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 田中瑞徳 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 64,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 155,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 125,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年7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 | 近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300) | | |
| | 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 | 神戸電鉄鈴蘭台120m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 10m、南 0m、北 35m | | | | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 14.5m、奥行 約 28.0m、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 神戸電鉄鈴蘭台駅東120m | 法令 近商(90,300)準防 土砂災害警戒区域 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 再開発による駅前ビル、ロータリーが整備され、付近においては古いビルの取壊し、建替えの動きが見られる。今後の不動産市況を見極めつつ、当面は同様の傾向にあると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 160,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 117,000 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北区及びその周辺区における商業地域である。需要者は主として圏内に地縁を有する事業者及び不動産業者等である。駅前においては再開発の影響を受けたと見られる不動産の前向きな動きがあり、周辺商業地への拡がりも期待されている。水面下の取引が多く、また当事者及び規模等により価格のばらつきが大きいことから、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域であり、自ら店舗経営等する自用目的の需要者のみならず、他者から賃料収入を得る収益目的の需要者が混在している市場環境にある。実際の市場で成立した取引事例から試算した比準価格を標準に、収益性の観点から試算した収益価格を比較考量し、さらに半年間の価格推移も踏まえて、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 | 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 5-2 | [100.6] 100 | 100 [100] | 100 [100] | [100] 100 | 155,000 | 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 | |
| (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 | | 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 ■継続 □新規 | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 再開発や高速交通網の改善及び鉄道路線の改編により、駅前や路線商業地の需要は回復基調が続いている。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 153,000 円/㎡ | [] 100 | | [地域要因] 鈴蘭台駅前地区の再開発事業により、街路条件及び立地条件が改善した商業地の優位性が増している。 | | | | | | | |
| 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 □標準地 | 標準地番号 | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| 神戸北 5-2 | 154,000 円/㎡ | [] 100 | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 +1.3% | 半年間 +0.6% | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-------------|-----|-----------|-----|------------|--------|
| 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 | 78,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 104,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 20 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] | 82,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | 神戸市北区星和台 1 丁目 3 4 番 8 | | | | ②地積 (㎡) | 758 | 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 150 m、西 70 m、南 70 m、北 80 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 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高低差があり、二方路地の効用は乏しいと判断した。 | 街路 2.4 m 県道 | 交通 神戸電鉄西鈴蘭台駅 南西方 1.3km | 法令 準住居 (60, 200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 自動車関連・飲食系店舗等を中心とする路線商業地域である。コロナ禍以降、画地規模が大きくオープンスペースにゆとりのある店舗用地が見直される動きも見られる。地価は横這いから若干の上昇で推移している。 | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | | | 107,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | 72,500 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、近畿圏又は全国規模で事業展開するチェーン店からの引き合いもある。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 | 対象基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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討等をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 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 | 地域要因 | 街路 -1.0 |
| | 神戸北 5-1 | | [100.6] 100 | 100 [103.0] | 100 [112.3] | [100] 100 | 104,000 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 交通 +8.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 北 (県) 5-1 | 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 +5.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 153,000 円/㎡ | [101.3] 100 | 100 [100] | 100 [149.2] | [100] 100 | 104,000 | 画地 0.0 | 行政 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 価格形成要因の | | [一般的な要因] コロナウィルスの影響下にあるが、住宅団地近郊のオープンスペースの広い路線商業地に対する需要は若干の増加傾向で推移している。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 変動状況 | | [地域要因] 路線商業地域だが顧客の大半は近郊の大規模住宅団地の住民である。いわゆる 3 密を避ける機運の高まりから需要は若干の増加傾向。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 103,000 円/㎡ | | ④個別的要因 | | [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 +1.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 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） 5-3 兵庫 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 林 健太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 123,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 100,000 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

Main evaluation table with 8 columns: (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.