

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
北（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印
鑑定評価額	4,650,000 円		1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区山田町東下字東所59番1外				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100) (その他) 土砂災害警戒区域							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	神戸電鉄箕谷3.8km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 30m			②標準的使用	低層農家住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、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 7m県道	交通施設 神戸電鉄箕谷駅北西3.8km	法令規制 「調区」(60,100) 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地の中に農家住宅が散在する旧来の農家集落地域であり、地域要因に特別な変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地				(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	基準価格	19,300 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	同一需給圏は神戸市北区の市街化調整区域内に存する住宅地域である。当該地域は旧来からの農家住宅を中心とし、地縁的選好性を有する者以外の需要は期待し難い状況にある。需要・供給ともに少なく、取引される価格帯も多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地の中に農家住宅が散在する旧来の農家集落地域であり、貸家の慣行が乏しく、賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しない。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場で成立した実際の取引価格により試算した比準価格は規範性が高いと認められるので、比準価格を採用し、標準地神戸北-22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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸北 - 22	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [88.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,400	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 -4.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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
(10) 対年前標準価格等の検討	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 19,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 兵庫県の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあり、持ち直しの動きは緩慢となっている。 [地域要因] 農家住宅が散在する地域であり、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は緩慢で、地価は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	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 -1.5%	半年間 %									

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	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29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	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東8m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台800m						
(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)			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別の変動はなく戸建住宅を中心とする現状を維持するものと予測する。居住者の高齢化や画地規模が近時の需要に比してやや過大であること等から需要は減退傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 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) 規格外の公示価格とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 28		[99.9] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	76,500					
(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							
(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 77,000円/㎡		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、景気は依然とし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。 [地域要因] 高度経済成長期に開発された古い住宅団地の画地の規模は、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。 [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 神戸北 - 28 公示価格 76,600円/㎡											
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 -0.1%									

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） - 3	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	4,040,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月30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) (その他) (60,160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南3.5m市道	水道 下水	神戸電鉄有馬温泉 800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 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	標準方位 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、有馬温泉街の中心からやや離れた小規模住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、当面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	34,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸電鉄有馬線及び三田線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、神戸市北区居住者が大半を占める。有馬温泉街に近い住宅地であり、やや需要者が限定される傾向は否めず、需要は弱含みである。対象基準地と同様の規模の土地で、400万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	有馬温泉街周辺の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、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号 神戸北 -20					34,300		交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格 36,100 円/㎡	[98.7 / 100]	100 / [100]	100 / [107.0]	[103.0 / 100]		環境	0.0		環境	+4.0	
							画地	0.0		行政	-3.0	
							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	街路		地域要因	街路	
	-							交通			交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]		環境			環境		
							画地			行政		
							行政			その他		
							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		③価格変動要因		[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含みで推移している。							
	前年標準価格 35,400 円/㎡				[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 <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（令和3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, 尾崎不動産鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 尾崎 潤, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月1日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月6日, 正常価格, 45,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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 Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和3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）, -5, 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, 5,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,000 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3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 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, (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 3 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 address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,200 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, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 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 rows and columns. Includes sections for: (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, (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	桃山不動産鑑定
北（県） - 7	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	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月17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		
	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 90 m、南 20 m、北 15 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		特記 特にない					
	④地域的特性	特記事項		街路	基準方位 北 9 m市道	交通施設	神戸電鉄唐櫃台駅北東 480m	法令規制	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		40,000 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有馬線及び三田線沿線で、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。需要者は圏内及び神戸市の居住者が中心である。旧来からの住宅団地であり、人口減少・高齢化等の影響で地価水準は下落傾向が続いているものの、築古住宅の取壊し・建替えの動きも見受けられ、値頃感から一定の需要は見込まれる。土地価格は対象地と同規模で750万円程度が中心と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象地は戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し、賃貸事業の想定が非現実的であるため収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域であり、市場参加者は代替性を有する不動産の取引価格を指標として売買の意思決定をすると料する。したがって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 36,100 円/㎡	[98.9] 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 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	[] 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		40,100 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-						
公示価格		円/㎡		-		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、兵庫県の経済は引き続き厳しい状況にあるが、北区住宅地の地価への影響は顕在化していない。 [地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。一部で建替えが見受けられるが、大きな変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-0.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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 北（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,800 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) [令和3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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, etc.

鑑定評価書（令和3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, 神戸シテイ鑑定舎, 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, 8,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,500 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, [令和3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 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3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 (7,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,400 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, [令和3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 multiple rows and columns. Includes: (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3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. Values include 北（県）, 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, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,600 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 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) 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.

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） - 12	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	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月17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	神戸市北区日の峰3丁目2番4				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)						
	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) 地区計画等								
(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、今後も現状の住環境が維持されると予測する。生活利便性に優れ需要は堅調であり、地価水準は緩やかな上昇基調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		80,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡											
	原価法	積算価格		/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄有馬線及び三田線の沿線で、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。需要者は圏内及び神戸市の居住者が中心である。北区全体の人口は減少しているが、日の峰地区の人口は概ね横ばいで推移しており、商業施設の集積度及び中心市街地へのアクセスが優れているため需要は堅調である。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目される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。公法上の規制等により賃貸住宅の想定が困難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り、市場参加者は代替性を有する不動産の取引価格を指標として売買の意思決定をしないと史料する。したがって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	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	交通 +14.0	環境 -4.0	行政 +5.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 21	公示価格 90,800 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [114.9]	[103.0 / 100]		80,600	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	
(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	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			街路	交通	環境	画地	行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 80,300 円/㎡		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、兵庫県の経済は引き続き厳しい状況にあるが、北区住宅地の地価への影響は顕在化していない。									
	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 -			[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺環境に大きな変化は認められない。									
	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 +0.2%	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） - 13	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	7,960,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区東大池3丁目4239番28 「東大池3-25-17」				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.8m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄大池690m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、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 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	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北4.8m市道	交通施設	神戸電鉄大池駅南東方690m	法令規制	1低専(50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因が無いので当面、現況のとおり推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸電鉄有馬線及び三田線沿線の各駅から徒歩圏内の一般住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が多い。昭和40年代に開発分譲された住宅団地内の住宅地域であり、街並みの古さは否めず、周辺には新規の住宅供給も見られること等により需要は弱く、地価は依然、緩やかな下落基調にある。対象基準地と同規模の土地で800万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅団地内にあり、ほとんどを戸建住宅が占めており、転勤等に伴う一時的な貸家を除き収益物件は見当たらず自用目的の取引が中心である。戸建住宅を中心とする既成住宅地にあり、経済合理性の観点から賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しない。よって本件においては市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準に、他の公示価格との検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0
	神戸北	-7	[99.9] 100	100 [101.0]	100 [101.9]	[100] 100	35,700				
(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検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,500円/㎡		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含みで推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸北 -20 公示価格 36,100円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	②変動率 年間 -2.2% 半年間 -1.1%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和3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, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 北（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,000 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3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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

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） - 15	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月9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	神戸市北区上津台3丁目6番21外「上津台3-6-21」				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	1低専(40,80) (その他) 地区計画等			
	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						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	神戸電鉄神鉄道場 3.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 30m、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 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	神戸電鉄神鉄道場駅西 3.2km	法令規制	1低専(40,80) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	団地内に商業施設が増えつつあり利便性が向上している。将来的にも発展が見込まれる地域で、地価は上昇基調にあると予測する。										
(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	52,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄三田線、同公園都市線等の沿線の住宅地域である。需要者の中心は神戸市及び隣接市の居住者で、大阪方面への通勤世帯も少なくない。駅からは遠いもののバス路線が整備され、また付近に大型店舗が立地し利便性が確保されていることから、需要は堅調に推移している。新築戸建住宅で総額3,500万~4,000万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	公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であることから、収益価格を試算しなかった。取引は戸建住宅地が中心で、当事者はこの取引価格を指標として意思決定するのが一般的である。代替競争関係にある取引事例から試算した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 14		[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.5]	[100] / 100	52,600					
(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 +8.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北（県） - 6	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [136.1]	[100] / 100	53,100						
(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 <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] 北区北部では新規の住宅供給が多く、南部と比較して人口の減少幅は緩やかに推移している。 [地域要因] 比較的新しく開発された住宅団地で新築住宅の供給が中心であるが、最近では中古の取引も見受けられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格 52,000 円/㎡											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 +1.5%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
北（県） - 16	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	90,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6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	神戸市北区若葉台4丁目2番56 「若葉台4-7-19」				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等				
	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住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 80m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.7m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅東 150m	法令規制	1住居 (60,200)			
(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	90,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	60,800 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	同一需給圏の範囲は神戸電鉄有馬線、粟生線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。区画整然とした住宅地域で住環境が良く最寄駅にも近いことから需給は安定方向へ推移しつつある。需要の中心となる価格帯は、1700万円～1900万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は混在しているが、自用目的の取引が中心である。快適性を重視する住宅地域であるので、取引市場の実態をより反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、本年公示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 <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	0.0
	標準地番号 神戸北 - 21	公示価格 90,800 円/㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100		90,800	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	+1.0	行政	0.0	
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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		[一般的要因] 景気はコロナ禍にあって厳しい状態が続いている。北区の人口は減少基調で地価は一部新興開発住宅地等を除き弱含みである。							
	前年標準価格 91,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸北 - 21	公示価格 90,800 円/㎡	[地域要因] 北鈴蘭台駅周辺が整備されており、駅西側では市営住宅の再整備、余剰地に分譲住宅の供給がある。						
②変動率	年間	-0.2%	半年間	0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	64,800,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月9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					
	1:2	事務所 R C 3	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域	北西9m市道	水道 ガス 下水	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	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅東 120m	法令規制	近商 (90,300) 準防 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	新たに土地区画整理事業が都市計画決定され、将来に向けて土地需要の増加が見込まれる。地価は上昇基調にあると予測する。									
(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	161,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	120,000 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等で、主な需要者は圏内に地縁を有する事業者及び不動産業者等である。駅前整備が完了し、付近では分譲マンションの建設やビル建替等の前向きな動きが見られる。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 <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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 5-2					157,000					
	公示価格 156,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 景気の先行きは不透明であるが、北区においては再開発地区周辺や路線商業地域の需要は底堅く推移している。						
	前年標準価格 155,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業が都市計画決定され、周辺道路の整備及び駅への接続性の向上等が予定されている。						
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>										
	標準地番号 神戸北 5-2										
	公示価格 156,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +1.3%	半年間 +0.6%								

鑑定評価書（令和3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, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 北（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水重善.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月1日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (83,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月29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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (神戸市北区星和台1丁目34番8), (2) 地積 (758 ㎡), (9) 法令上の規制等 (準住居 (60,200)), (3) 形状 (2:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模の店舗が建ち並ぶ路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (北西24m県道、背面道), (7) 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (神戸電鉄西鈴蘭台 1.3km).

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 150m, 西 70m, 南 70m, 北 80m), 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低差があり、二方路地の効用は乏しいと判断した。), (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。地価は横這い傾向で推移している。)

Table with 4 columns: (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 74,300 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は、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。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象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、標準地及び指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした (1) 代表標準地 (神戸北 5-1), (2) 時点修正 (100.8 / 100), (3) 標準化補正 (100 / 103.0), (4) 地域要因の比較 (100 / 114.4), (5) 個別的要因の比較 (100 / 100), (6) 対象基準地の規準価格 (104,000 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).

Table with 10 columns: (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 (101.3 / 100), (3) 標準化補正 (100 / 100), (4) 地域要因の比較 (100 / 150.4), (5) 個別的要因の比較 (100 / 100), (6) 対象基準地の比準価格 (104,000 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).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1) 対象基準地の検討 (継続), (2) 前年標準価格 (104,000 円/㎡), (3) 変動状況 (一般的要因: 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ほぼ横ばい傾向で推移している。), (4) 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和3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, 氏名, 印. Values include 北（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所, 不動産鑑定士 林 健太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 124,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, [令和3年1月], 100,000 円/㎡, 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, (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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.