

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
北（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太

鑑定評価額	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	18,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		神戸市北区山田町東下字東所59番1外				②地積 (㎡)	241	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	「調区」(60,100) (その他) 土砂災害警戒区域				
(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		
(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		比準価格		18,800 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	同一需給圏は北区を中心に市内及び周辺市町を含む調整区域内の農村集落地と考えられる。主たる需要者は地縁者等である。農家経営者のみならず周辺事業所勤務者の需要もみられるが、転入需要は強いといえず、需給は弱含みで推移する。取引自体が少なく、取引価格も事情によりまちまちで中心となる価格帯は見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的な同一需給圏より求めることができた。農家住宅を中心とした地域であるため、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求めることが出来なかった。市場参加者は取引価格を指標に価格決定していると判断し、多数の規範性ある事例より求めた比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 神戸北 - 22					18,800		交通 0.0	環境 -6.0	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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
(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		18,800 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 住宅の需要エリアの広がりを受け、北区住宅地の地価は上昇傾向となっているが需要が少なく下落傾向の地点も残る。			
	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		標準地番号		-			[地域要因] 周辺では里山を活かした都市公園（山田町公園）の計画や太陽光発電施設の計画がみられる。			
	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	-0.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 北（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,100,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 28,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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住居 (60, 200), (その他) (60, 160).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因.

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,600 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6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) 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の検討.

鑑定評価書（令和6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. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 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, [令和6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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
北（県） - 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱之上 茂	
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	76,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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					

## 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	神戸市北区藤原台中町4丁目9番13 「藤原台中町4-9-13」				②地積 (㎡)	250	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) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 60m、南 30m、北 0m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡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			
	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、地域要因に特別の変動は認められない。当面は現状を維持すると予測する。										
(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	76,800 円/㎡		標準化補正	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
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	0.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	0.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄三田線及び有馬線の沿線で、神戸市北部の圏域に存する中規模戸建住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は神戸市及び周辺市の居住者と考えられる。都心接近性にやや劣るものの、駅前商業施設やロードサイド型の店舗等は充実していることから生活利便性に優れており、また住環境も良好である。需要の中心価格帯については、本件基準地と同規模程度の土地については1,900万円程度と考えられる。											
(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経済合理性の観点から賃貸事業が成立する地域ではないため収益還元法の適用を断念した。自用目的での取引が大半の地域であり、市場参加者は、実際の取引価格水準を指標として意思決定することが通常であると認められることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、本件基準地と同一地点である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) 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
	神戸北 - 48	[ 101.3 ]	100	100	[ 100 ]	76,800	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	0.0	
	-	[ ]	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		③ 変動状況	[一般的な要因] 北区の住宅地は、神戸市南部の地域に対し割安感があることから、利便性に優れた地域等を中心に、需要は堅調である。								
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。								
	前年標準価格 74,800 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		神戸北 - 48		公示価格		75,800 円/㎡				
②変動率		年間	+2.7%	半年間	+1.3%							

鑑定評価書（令和6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, 増井不動産鑑定事務所. Values include 北（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 増井亜希哉.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 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6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, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月3日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 62,000 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 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices). Contains detailed data on prices, ratios, and market conditions.

鑑定評価書（令和 6 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）, -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一

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 6 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) 規格外価格とした, (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. Contains detailed data on location, area, usage, and price adjustments.



鑑定評価書（令和6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, 8,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 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6年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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6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, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,700 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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6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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -12, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 三宅裕江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 68,000 円/㎡, 倍, 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 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

鑑定評価書（令和6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. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,420,000 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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6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. Row 1: 北（県）, -15, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 45,000 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 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	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 田中瑞穂
鑑定評価額	69,800,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月5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						
	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 (80,300) 準防 (その他) (90,300)						
(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	土地区画整理事業の進行により、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	173,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	137,000 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。土地区画整理事業による周辺道路の整備等が予定され、底堅い需要を維持している。商業地の供給量が多くなく、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) 公示価格としての標準価格	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		
	神戸北 5-2	[ 101.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	169,000		標準化補正	交通	0.0	環境	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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 価格変動要因の	[一般的な要因] 区内の人口は減少傾向にあるものの、大規模住宅団地付近、及び幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調に推移している。										
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。										
	前年標準価格 163,000 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 神戸北 5-2														
公示価格 166,000 円/㎡														
②変動率		年間 +3.7%	半年間 +1.8%											

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） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一

鑑定評価額	83,400,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月9日	(6) 路線価	[令和6年1月]	87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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) (70,200)					
(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 36.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	南東側背面道とは高低差があり、二方路の効用は乏しいと判断した。	街路	2.4 m 県道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅南西 1.3 km	法令規制	準住居 (70,200)			
(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	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	113,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	85,100 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その周辺市の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地縁を有する中小規模の事業者や全国規模で事業展開する企業等が想定される。街路に勾配があるが、交通量は比較的多く店舗等の連たんする地域であり、背後の住宅地域の需要も堅調であることから、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は画地条件等により様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場での成約価格を算定根拠として求めたものであり実証的な価格である。一方収益価格は想定要素を含む手法でありやや精度が劣る。需要者の多くは収益性を考慮しつつも市場での取引価格の水準を重要な指標として取引を行っていると考えられる。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -1.0 交通 +8.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 102.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 125.1 ]	[ 100 ] 100	110,000						
(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 -4.0 交通 +13.0 環境 +35.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 103.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 153.8 ]	[ 100 ] 100	110,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 北区の幹線道路沿いでは店舗の新規出店が多く、路線商業地域を中心に駅周辺の商業地域でも地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 107,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。							
	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 +2.8 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 北（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 135,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 110,000 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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (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対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (10) 対年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ②変動率.