

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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月2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					
(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	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	県道背後の農家住宅地で、周辺事業所への勤労者も居住し、比較的住宅連担性が高い。当面は現状を維持すると予測する。地価は需給の均衡を反映し横ばい傾向と予測する。									
(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	比準価格	18,700 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。主たる需要者は世帯分離などの地縁者である。農家のみならず周辺事業所勤務者世帯の需要もみられ、需給は概ね均衡し地価は横ばいで推移する。取引価格は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	比準価格は市内の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、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。地縁者を中心とする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、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 対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 22	公示価格 17,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91.2}$	$\frac{100}{100}$	18,600				
(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 対象基準地の標準価格 (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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 18,700 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 住宅の需要エリアの都心からの広がりを受け、北区住宅地の地価は上昇傾向となっており、下落地点はなくなっている。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。					
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
北（県） - 3	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	4,100,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]	28,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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								
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	神戸電鉄有馬温泉駅 800m	法令規制	2住居 (60,160)							
(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	35,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市北区内で神戸電鉄有馬線及び三田線沿線の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は地縁者や地元ホテルの従業員等である。駅からは上り坂となるものの徒歩圏内で、住宅用地として一定の需要があるほか、画地規模が大きいものは老人施設やホテルなどの需要がみられる。取引の中心価格帯は土地で400万円前後と目される。														
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の規範性の高い複数の事例より比準価格が得られた。画地規模が小さく、規模的にも、事業支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、収益還元法は適用しなかった。自用取引を中心とする住宅地であり、購入者は取引価格を指標に価格決定すると判断し、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地並びに標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	神戸北 - 24	公示価格	[101.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [143.8]	[103.0] / 100	35,000	標準化補正	街路 +8.0	交通 +2.0	環境 +28.0	行政 +2.0	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	
	北（県） - 10	[104.8] / 100	100 / [100]	100 / [116.4]	[103.0] / 100	34,900	標準化補正	街路 +6.0	交通 -8.0	環境 +23.0	行政 -3.0	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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 北区の人口は漸減傾向にあるが、市内の住宅需要は堅調で、北区の住宅地における地価は横ばいなし上昇傾向に推移する。										
	前年標準価格	35,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		②変動率													
代表標準地	標準地番号	公示価格	年間	0.0%	半年間	%									

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
北（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 増井亜希哉

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	63,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月4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11番4				②地積 (㎡)	288	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						
	1:1.2	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 60m、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	特にない	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 4.7km	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として熟成しており、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,500 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、粟生線沿線で、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。基準地は北区南端に位置しており、交通はバス利用が主で、神戸電鉄の駅のほかJR三ノ宮、神戸駅へのバス路線がある。典型的需要者は市内居住者で、相対的な割安感から区画整然とした住宅地域における一般住宅の需要は安定的に推移しており、土地は280㎡前後で総額1700万円から1800万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	当該地域における需要は自用が大半であり、賃貸事例収集が困難であるため収益還元法は適用できない。比準価格は典型的需要者の特性に適合した価格で、同一需給圏から規範性の高い事例を収集してこれらを裏付けにして求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。したがって比準価格に高い説得力があるものと判断して、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	-1.0
	神戸北 -16					63,500		交通	0.0	交通	0.0	環境
	公示価格	[101.5] 100	100 [100]	100 [116.8]	[103.0] 100		環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	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	0.0	地域要因	街路	-1.0
	北（県） -11					63,700		交通	0.0	交通	+3.0	環境
	前年指定基準地の価格	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [120.1]	[103.0] 100		環境	0.0	画地	+1.0	行政	-1.0
							行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は基調としては緩やかに回復している。北区の人口は減少傾向であるが、地価は一部を除き上昇傾向にある。							
	前年標準価格 61,600 円/㎡				[地域要因] 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る。画地を分割するケースが見られるが、地域要因に大きな変化はない。							
	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 +3.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和7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. Row 1: 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, 5,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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

Table with 9 columns: (1)所在地, (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.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 8 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (11)変動状況, (12)変動率, (13)変動率.

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	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月20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) (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	神戸電鉄岡場1km									
(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	交通施設	神戸電鉄岡場駅南西1km	法令規制	1低専(40,80) 地区計画等 地区計画等							
(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	基準価格	78,800 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が大半である。都心接近性にやや劣るものの、住環境は概ね良好で、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も優れている。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2,000万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基準価格を標準とし、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) 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"/> 標準地番号	神戸北 - 48	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	78,800	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
	公示価格	77,800 円/㎡	[101.3] 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	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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		76,800 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 北区の住宅地は、神戸市南部エリアより割安感があり、土地需要は依然堅調である。一部の地域を除き地価は上昇傾向にある。 [地域要因] 地域要因に特別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		神戸北 - 48											
公示価格		77,800 円/㎡														
② 変動率		年間	+2.6%	半年間	+1.3%											

鑑定評価書（令和7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）, 兵庫県, 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, 8,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,800 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7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和7年7月1日, 令和7年6月4日, 正常価格, 34,000 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 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's standard prices, etc.).

鑑定評価書（令和7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. Row 1: 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 66,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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.

Table with 8 columns: (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前年標準価格等.

Table with 8 columns: (10) 年標準価格等の前年標準価格等の前年標準価格等.

Table with 8 columns: (10) 年標準価格等の前年標準価格等の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
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

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

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7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				神戸市北区山田町上谷上字畑開地79番	②地積 (㎡)	247	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						
	1:1.5	住宅W1	中規模の農家住宅が多い傾斜地の住宅地域	南東4m市道、南西側道	水道 下水	神戸市営地下鉄谷上970m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 20m、北 50m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄谷上駅 北東 970m	法令規制	1低専 (50,100)			
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の農家住宅が多い旧来の住宅地域であり、地域要因に特別の変動はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。都心部への接近性が良好であり、地価は概ね安定的に推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 0.0				
(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	同一需給圏の範囲は、神戸電鉄有馬線及び粟生線沿線に位置する神戸市北区を中心とする住宅地域である。需要者は圏内の居住者が多く、その中でも地縁者が中心になると考えられる。旧来の農家住宅を中心とする住宅地域であり需要者が限定されるが、谷上駅が利用可能で都心へのアクセスは良好であり、地価は概ね安定している。取引件数は少なく、需要の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	公法上の規制等により経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常である。よって、市場の実態を反映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、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	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 +2.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 42			[101.3] 100	100 [100]	100 [122.9]	[102.0] 100	34,600				
(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 +3.0 交通 -8.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北（県） - 10			[104.8] 100	100 [100]	100 [116.6]	[102.0] 100	34,500				
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 住宅価格の高騰から、相対的に割安感の認められる郊外への需要が高まり、北区の住宅地域の地価は概ね堅調に推移している。					
	前年標準価格		34,500 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。需要者が限定されることもあり、地価上昇には至っていない。					
	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		□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		-		②変動率		年間 0.0%		半年間 %				
公示価格		円/㎡										

鑑定評価書（令和7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, 8,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,400 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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和7年7月1日, 令和7年6月2日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月2日, 正常価格, 31,000 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (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 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) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard prices).

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
北（県） - 11	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月7日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月6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	神戸市北区星和台2丁目13番9				②地積 (㎡)	230	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	東6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 30 m、南 60 m、北 0 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡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	神戸電鉄西鈴蘭台駅南 西 1.5km	法令 規制	1低専(40,80)			
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 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栗生線沿線の住宅団地である。需要者の中心は圏内居住者であると想定される。低層の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地であり、駅への接近性にはやや難があるものの、良好な住環境を指向する需要は根強く、需給は強含みに推移している。需要の中心となる土地の価格帯は、標準的な規模の画地で1500万円から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	近隣地域を含む一帯は、低層の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地であり、経済合理性に合う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、付近標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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 19		[101.6] 100	100 [100]	100 [103.0]	[101.0] 100	75,000					
(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						
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、北区の地価は概ね堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	72,700 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 □代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	+3.2%	半年間	%							

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

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月]	72,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区日の峰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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅西 1.5 km	法令規制	1低専(50,100)地区計画等			
(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	93,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄有馬線の沿線に存する中規模一般住宅を主とする住宅地域である。需要者は神戸市内に勤務する一次取得者が中心である。閑静な住環境を維持しており、学校区も比較的人気がある。また、付近には商業施設が集積し、三宮方面へのアクセスも良好であるなど生活利便性が優れるため、需要は堅調に推移している。土地価格は、基準地と同程度の画地規模であれば、1,700万円台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有効な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域にあり、自己使用目的の取引が中心である。需要者は居住の快適性・利便性を重視すると推察され、係る地域では類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との均衡にも留意の上、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 +3.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 - 11	[102.7] 100	100 [100]	100 [96.8]	[103.0] 100	93,400	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 +8.0 環境 -13.0 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 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 +8.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	北（県） - 8	[103.8] 100	100 [100]	100 [92.1]	[103.0] 100	92,900	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 +8.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	③ 価格変動要因		[一般的要因] 北区の人口は減少傾向で推移しているが、地価は市街化区域の居住環境が良好な地域を中心に上昇基調で推移している。							
	継続 前年標準価格 88,000 円/㎡	[地域要因] 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地番号	②変動率									
標準地番号	公示価格	年間 +5.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和7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, 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, 8,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,800 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)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 report table with multiple sections: (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) 公示価格を標準とした, (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7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）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,700 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7年1月] 路線価又は倍率, 47,000 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) 近隣地域, (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) 対象基準地の方位, (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

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	71,900,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区鈴蘭台東町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	土地区画整理事業が進みつつあり、将来的に土地需要の増加が期待される。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	179,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	140,000 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、需要は底堅く推移している。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) 公示価格としての価格	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
	標準地番号	神戸北 5-2	[101.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100		174,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 区内における主要駅周辺、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。									
	前年標準価格	169,000 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		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。									
	標準地番号	神戸北 5-2	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	172,000 円/㎡	年間	+3.0%	半年間	+1.2%								

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	84,900,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日	(6) 路線価	[令和7年1月]	89,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7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	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	準住居 (60,200) (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						
	④地域的要因の将来予測	自動車ディーラーや飲食店舗等を中心とする路線商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。街路に勾配があるが、店舗の集積が見られ集客の見込める地域であり、地価は堅調に推移している。													
(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	115,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	87,700 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。街路にカーブや勾配があるが、交通量は比較的多く店舗等が連たする集客の見込める地域であり、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	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	公示価格	神戸北 5-1	[102.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [128.3]	[100] / 100	112,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	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	169,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [100]	100 / [154.9]	[100] / 100	112,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 北区の幹線道路沿いや大型商業施設で店舗の新規出店が多く見られ、商業地域の地価は上昇傾向で推移している。										
	■継続 □新規		前年標準価格 110,000 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		□代表標準地 □標準地		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 +1.8 %	半年間 %												

鑑定評価書（令和7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, 139,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (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 (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis).