

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） ー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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		神戸市北区山田町東下字東所 5 9 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)				
	1. 2 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南7m県道	水道 下水	神戸電鉄箕谷 3. 8km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、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	7 m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		県道沿いの農家住宅地で、旧来の農家の他、住民向けの店舗住宅等も混在し、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		市内の広域的な調整区域内の規範性ある取引より比準価格を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。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、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸北 - 22		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 -4.0
	公示価格 17, 000 円／㎡		$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[91.2 \right]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	18, 600		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 -5.0
(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／㎡		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\quad \right]}$	$\frac{100}{\left[\quad \right]}$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 -5.0
(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 18, 700 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因] 北区の人口は微減傾向。区内住宅地の需要は堅調で、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 ☐ 代表標準地 ☐ 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。						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 5 日 提出
北（県） - 3 宅地-1

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	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	28,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 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		神戸市北区有馬町字石倉 4 5 7 番 1				②地積 (㎡)	117 ()	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)				
	1:1	住宅 W 2	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 50 m、西 50 m、南 20 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 10.5 m、奥行 約 11.0 m、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 3.5 m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、有馬温泉街の東部丘陵上に位置する住宅地域。地域要因に大きな変動はなく、当面現状のとおり住宅地として推移するものと予測される。地価は堅調な景気動向から緩やかな上昇推移と予測する。									
(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 36,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市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、周辺ホテル従業員の他、三宮圏への通勤者層の需要も見られる。画地規模が大きいものは老人施設などの用途でも利用される。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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 +2.0 環境 +28.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 - 24 公示価格 50,000 円／㎡	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [143.8]	[103.0] 100	35,800					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 -8.0 環境 +26.0 行政 -3.0 その他 0.0
	北 (県) - 10 前年指定基準地の価格 39,400 円／㎡	[105.3] 100	100 [100]	100 [119.2]	[103.0] 100	35,800					
(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価格形成要因の変動状況	[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い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。						
	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 +2.9%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
北（県）－4 宅地-1

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	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	64,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					神戸市北区ひよどり台1丁目11番4			②地積 (㎡)		288	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)		
	1:1.2	住宅 W 2		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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 25 m、北 35 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、		奥行 約 18.0 m、		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 7 m 市道		交通 神戸電鉄西鈴蘭台駅南 西 4.7km		法令 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。地価は緩やかな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		64,500 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、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 J R 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 2 8 0 ㎡前後で総額 1 8 0 0 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) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 神戸北 - 16									交通 0.0	交通 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	北 (県) - 11									交通 0.0	交通 0.0	交通 +3.0	交通 +3.0
	前年指定基準地の価格									環境 0.0	環境 0.0	環境 +18.0	環境 +18.0
	75,000 円／㎡									画地 +1.0	画地 0.0	行政 -1.0	行政 -1.0
(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		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 -1.0
	前年標準価格 63,500 円／㎡									交通 0.0	交通 0.0	交通 +3.0	交通 +3.0
	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									環境 0.0	環境 0.0	環境 +18.0	環境 +18.0
	標準地番号 -									画地 +1.0	画地 0.0	行政 -1.0	行政 -1.0
		②変動率		年間 +1.6 %	半年間 %								
		③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、地価は一部を除き概ね上昇傾向にある。											
		[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。											
		[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	三宮鑑定所
北（県） ー5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛
鑑定評価額	5,770,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等					神戸市北区有野町唐櫃字平垣2 2 1 8番1		②地積 (㎡)		156	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)			
	台形 2:1	住宅 L S 2		一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄神鉄六甲 420m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70m、西 30m、南 50m、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 10.0 m、奥行き 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 4.5m市道	交通施設	神戸電鉄神鉄六甲駅南 西 420m	法令規制	1 低専 (40, 80)			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の多い従来からの住宅地域であり、概ね現況を維持するものと予測する。地価は強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		37,000 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		同一需給圏の範囲は神戸電鉄線の沿線で、神戸市北区及び周辺地域の圏域に存する住宅地域である。需要者は地縁性を有する者が中心となる。周辺の新興住宅地域の地価が上昇するなか、価格バランスにより従来からの地域でも市況の回復傾向が認められ、地価は強含みで推移している。地域は画地規模が様々であることから、取引の中心となる価格帯などは見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は戸建住宅を中心とする地域に存し、事業採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は周辺の売買実例より適切に算定されており、現実の市場を反映した実証的なものと認められる。地域は自用目的での取引が支配的であることから、本件では比準価格を標準とし、公示価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 神戸北 - 34							交通 0.0	交通 -1.0			
	公示価格 28,900 円/㎡	[100.6] / 100	100 [101.0]	100 [78.4]	[100] / 100	36,700		環境 0.0	環境 -20.0			
								画地 +1.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	北 (県) - 10							交通 0.0	交通 -12.0			
	前年指定基準地の価格 39,400 円/㎡	[105.3] / 100	100 [100]	100 [111.5]	[100] / 100	37,200		環境 0.0	環境 +23.0			
								画地 0.0	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 価格変動要因の形成状況								
	前年標準価格 36,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[一般的要因] 北区における不動産市況は安定的に推移しており、住宅地の地価は総じて強含み傾向で推移している。								
	標準地番号 -			[地域要因] 従来からの住宅地域であり、地域要因に特別の変動は見られない。								
	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 +2.8%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日 提出
北（県）－6 宅地-1

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）－6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		
	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)	
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東6m市道		水道 ガス 下水	神戸電鉄岡場 1km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 30 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 12.5 m、		奥行 約 20.0 m、		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 6 m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
	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として、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 81,500 円/㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0		
		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、神戸市北部を範囲とする住宅地域である。需要者は市内及び周辺市の居住者が大半を占める。圏内においては公共及び商業施設等との接近性に優り、また良好な居住環境が維持されていることから、需要は堅調に推移している。新規戸建住宅は総額で5,000万円程度が取引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		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り、収益還元法は適用できなかった。実際の取引は自用目的が中心であり、これらの事例から試算した比準価格は市場の実態を反映している。比準価格を標準とし、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 標準とした 価格を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸北 - 48	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 80,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	81,500						
(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	
	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 前年標準価格 78,800 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 形成 要因 の	[一般的要因] 北区における人口は減少傾向にあるものの、街路条件等に劣る一部の地域を除き、需要は底堅く推移している。							
	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 - 48 公示価格 80,000 円/㎡				[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。							
	②変動率				年間 +3.4 % 半年間 +1.9 %							

(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)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域		南東9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄唐櫃台 480m				
(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 12.0 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		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	1 低専 (50, 100) 規制
		事項										
	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、当面は現状を維持するものと思われる。地価は強含み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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		45,000 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などで、神戸市北区及びその周辺地域に存する住宅地域である。主たる需要者は神戸市内居住者のほか他地域から転入も見込まれる。地域はやや陳腐化が進んでいるが、市内の住宅地としては相対的に価格が低位にあることで競争力を維持している。市況は安定的に推移しており、土地で800万円～1,000万円程度が取引の中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、事業採算に見合う賃貸経営は困難であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は周辺の価格牽連性を有する売買事例から適切に算定されたものであり、市場の実情を反映した実証的な価格であると考えられる。地域は自用目的での取引が支配的であり、よって本件では比準価格を標準とし、公示価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸北 - 7		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 -2.0
	公示価格 38,000 円／㎡		[100.6] 100	100 [101.0]	100 [86.6]	[102.0] 100	44,600		交通 0.0	交通 -4.0		
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 北 (県) - 10		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 -2.0
	前年指定基準地の価格 39,400 円／㎡		[105.3] 100	100 [100]	100 [93.1]	[102.0] 100	45,500		交通 0.0	交通 -12.0		
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 43,800円／㎡		③価格 変動 要因 の 検討		[一般的要因] 北区における不動産市況は安定的に推移しており、住宅地の地価は総じて強含み傾向で推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 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り、地域要因に特別の変化はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +2.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 9 日 提出
北（県）－ 8 宅地-1

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）－ 8	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	15, 400, 000 円		1 m ² 当たりの価格	85, 500 円／m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	68, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 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		神戸市北区若葉台 2 丁目 3 番 6 0 8 「若葉台 2－1 5－1 0」				②地積 (㎡)		180	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)	
	1:1	住宅 R C 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		西 4. 9 m 市道		水道 ガス 下水	神戸電鉄北鈴蘭台 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13. 5 m、		奥行 約 13. 5 m、		規模 180 ㎡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 4. 9 m 市道		交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅北 東 700m		法令規制 1 低専 (50, 100)	
	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 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 85, 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粟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、駅への接近性に優れることから需要は根強く、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、同程度の規模の土地で 1 5 0 0 万円前後である。											
(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地域であり、経済合理性に適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、代表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) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 神戸北 - 21		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	地域要因	街路 +2. 0 交通 +6. 0 環境 +12. 0 行政 +5. 0 その他 0. 0
	公示価格 107, 000 円／㎡		[102. 5] 100	100 [101. 0]	100 [127. 1]	[100] 100	85, 400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	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 前年標準価格 83, 000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[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。						
	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／㎡					[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。						
	②変動率	年間 +3. 0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日 提出
北（県）－ 9 宅地-1

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, 570, 000 円		1 m ² 当たりの価格	34, 700 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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				神戸市北区山田町上谷上字畑開地 7 9 番				②地積 (㎡)		247	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)					
	1:1.5	住宅 W 1	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 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m 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。最寄駅から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		34,700 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傾向にあるが、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の間地域である。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) 公示標準価格をとした	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 +3.0		
	標準地番号 神戸北 - 42							交通 0.0	交通 +2.0				
	公示価格 42,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [100]	100 [125.0]	[102.0] 100	34,600		環境 0.0	環境 +19.0				
								画地 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0		
	北 (県) - 10							交通 0.0	交通 -8.0				
	前年指定基準地の価格 39,400 円/㎡	[105.3] 100	100 [100]	100 [122.2]	[102.0] 100	34,600		環境 0.0	環境 +29.0				
								画地 0.0	行政 0.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因	[一般的要因] 金利上昇による影響が懸念されるが、北区の住宅地需要は堅調、市街化調整区域等を除き、地価は上昇傾向で推移している。								
	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。								
	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 +0.6 %	半年間 %										

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					神戸市北区有野台6丁目17番10		②地積 (㎡)		219 ()		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)							
	1:1.5		住宅 L S 2		中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		神戸電鉄五社 1.7km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 17.0 m、 規模 220 ㎡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 施設 神戸電鉄五社駅北東 1.7km		法令 規制		1 低専 (50, 100)							
	⑤地域要因の 将来予測		中規模の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する。																	
(3) 最も有効使用の判定		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		41,500 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沿線で概ね神戸市北区北部の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内及び神戸市や阪神間諸都市の居住者が多い。バス圏で利便性が劣る古くに開発された地域で、近時割安感や流通業務施設等周辺地域の開発等からこれまで弱含みであった需要が高まっている。土地約200～220㎡、総額800～900万円前後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		大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域の一部であり、自己使用目的の取引がほとんどである。対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地であり、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、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、基準価格を採用し、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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸北 - 4		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 35,500 円／㎡		[102.0] 100		[100] 100		[100] 87.0		[100] 100		41,600			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		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					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 前年標準価格 39,400 円／㎡					③ 価格 形成 要因の 変動 状況		[一般的要因] 郊外ニュータウンを含む北区の住宅地地価は周辺に比しての相対的な割安感もあって総じて上昇傾向となっている。												
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡							[地域要因] 地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にない。												
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率		年間 +5.3 %		半年間 %															

(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 75,000 円/㎡				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。
	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/㎡					【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。
	②変動率						
	年間	+0.7 %	半年間	%			

(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)				
	1:1.2	住宅 W 2	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		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用		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	特にない	街路	基準方位 北 6 m 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る。周辺には商業施設が集積し、利便性が高く、今後も良好な住環境を維持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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		95,500 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。団地内は閑静な街並みを維持しており、付近では商業施設が充実している。また、三宮方面へのアクセスも良好であるなど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～1,800万円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ため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が一般的であり、居住の快適性及び利便性が重視され、周辺の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標準に、周辺の標準地及び指定基準地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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 神戸北 - 11							標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0		
(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 -2.0	
	北 (県) - 8							標準化補正	交通 0.0	交通 +8.0		
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 北区の人口は減少傾向で推移しているが、市街化区域の居住環境が良好な地域を中心に需要は堅調である。							
	前年標準価格 93,000 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。							
	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 +2.7 %	半年間 %									

(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	
	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)					
	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6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄鈴蘭台 850m							
(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 11.5 m、奥行 約 14.0 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	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、今後とも良好な住環境を維持するものと予測される。地価は強含みで推移するものと思われる。											
(3) 最も有効使用の判定	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		55,500 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の沿線などで、概ね北区及び周辺地域に存する住宅地域である。需要者は神戸市の居住者などが中心である。傾斜地に存し、やや駅から離れるが、住環境は良好で、神戸市内の住宅地のなかでは価格水準が中低位にあることで競争力を維持している。市況は安定的に推移しており、土地は800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度の物件が取引の中心価格帯となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、経済合理的な賃貸経営は困難であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は周辺の価格牽連性を有する売買事例より適切に算定されており、現実の市場に立脚した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準とし、公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格の標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸北 - 2	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 -3.0			
	公示価格 61,100 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[114.4]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	55,300		交通 0.0	交通 -1.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北 (県) - 11	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	環境 +18.0				
	前年指定基準地の価格 75,000 円/㎡	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[138.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	55,800		画地 0.0	行政 +1.0				
(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 前年標準価格 53,800円/㎡		③ 価格変動要因の検討	[一般的要因] 北区における不動産市況は安定的に推移しており、住宅地の地価は総じて強含み傾向で推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 戸建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。									
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	年間 +3.2%	半年間 %											

(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	
	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)			
	1:1.2	住宅 W 2	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		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 40 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	特にない		街路	基準方位北 6 m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		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、将来においても概ね現状を維持するものと予測する。地価は上昇基調にあると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		60,000 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三田線、同公園都市線等の沿線の住宅地域である。需要者は神戸市及び隣接市の居住者が大半を占める。新規戸建住宅の販売が一段落し取引は落ちているものの、付近に大型商業施設が立地し利便性が確保されていることから、需要は引き続き堅調である。新築戸建住宅で総額3,000万円台後半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ため、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が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 0.0	
	標準地番号 神戸北 - 43							標準化補正	交通 0.0	交通 +10.0		
(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 0.0
		北 (県) - 6							標準化補正	交通 0.0	交通 +8.0	
		前年指定基準地の価格							標準化補正	環境 0.0	環境 +26.0	
		78,800 円／㎡							標準化補正	画地 0.0	行政 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 北区における人口は減少傾向にあるものの、街路条件等に劣る一部の地域を除き、需要は底堅く推移している。							
		前年標準価格 58,700 円／㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。							
		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
		②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日 提出
北（県） 5－1 宅地-1

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
鑑定評価額	73,500,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	140,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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) 土砂災害警戒区域 (90,300)		
	1:2	事務所 RC3		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 50 m、西 10 m、南 0 m、北 35 m				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 14.5 m、		奥行 約 28.0 m、		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		9 m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		駅周辺で土地区画整理事業や公共施設の整備が進みつつあり、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		183,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		141,000 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、また画地規模、用途等によりばらつきが大きいことから、中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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、賃料収入を得る収益目的の需要者が併存している環境にある。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 標準とし た価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 神戸北 5-2		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 176,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	178,000							
(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 前年標準価格 174,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 形成 状況	[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。								
	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 176,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +2.3 %	半年間 +1.1 %										

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					
	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)						
	2:1		店舗 S 2		中規模の店舗が建ち 並ぶ路線商業地域		北西24m県道、背面道		水道 ガス 下水		神戸電鉄西鈴蘭台 1.3km			(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 1.3km		法令 規制		準住居(70,200)			
	⑤地域要因の 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		117,000 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		二方路 0.0										
		収益還元法		収益価格		90,000 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。需要者は圏内の中小規模の事業者や賃貸事業を目的とした事業者等が想定される。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ん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、地価は上昇基調で推移している。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、収益価格に関連づけ、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) 公示 価格 とした 価格を	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +8.0 +23.0 0.0 0.0
	標準地番号 神戸北 5-1		公示価格 151,000 円／㎡		[102.0] 100		[100] [103.0]		[100] [131.5]		[100] 100		114,000		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +13.0 +37.0 +5.0 0.0
	北(県) 5-1		[102.3] 100		[100] 100		[100] [156.0]		[100] 100		114,000		114,000		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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因]		金利上昇が懸念されるが、北区の幹線道路沿いの需要は堅調、利用目的や需要者の属性によっては高値での取引がみられる。											
	前年標準価格 112,000 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						[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																			
②変動率		年間 +1.8 %		半年間 %																

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） 5-3	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	143,000,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地番並びに「住居表示」等		神戸市北区谷上東町9番9外 「谷上東町8－23」				②地積 (㎡)		972 ()		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		準住居 (60, 200)		
	3:1	店舗 S 1		低層店舗等が建ち並ぶ 路線商業地域		北18m県道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄谷上 260m		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 85m、南 20m、北 0m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	地区計画（谷上地区）		街	18m県道	交通	神戸市営地下鉄谷上駅 北東 260m		法令	準住居(60, 200) 地区計画等	
		事項			路		施設			規制		
⑤地域要因の 将来予測		駅に近い県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、ロードサイド店舗用地として需要がみられ、当面現状を維持するものと判断される。地価は堅調な需要を反映し上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地					(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		152,000 円／㎡						
		収益還元法		収益価格		112,000 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		同一需給圏の範囲は主として神戸市に位置する商業地域である。用地需要者の中心は地場や全国系の飲食・物販の事業者等である。近隣住民向け店舗用地としての一定のニーズがあり需要は堅調に推移する。地勢や規模、立地条件により取引価格はまちまちで中心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		比準価格は多数の規範性ある取引事例より求めることができた。収益価格は商業地であり無視し難いが、自用需要者が中心であり、収益価格が地価を形成しているとは言い難い。市場参加者は比準価格を中心に価格決定するものと判断し、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地及び標準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 標準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸北 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 151,000 円／㎡		[102.0] 100	100 [103.0]	100 [101.8]	[100] 100	147,000					
(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 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 +1.0 環境 +18.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 174,000 円／㎡		[102.3] 100	100 [100]	100 [121.4]	[100] 100	147,000					
(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 143,000 円／㎡				③ 価格 変動 要因 の 形成	[一般的要因] 北区では人口は微減傾向が続く。区内での駅前再開発などインフラ整備に伴い商業地価は堅調に推移する。						
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。北神急行市営化以降谷上駅乗換乗客は順調に増加する。						
	②変動率 年間 +2.8% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						