

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県） -1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	32,800,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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	神戸市須磨区北落合2丁目6番4「北落合2-6-8」				②地積 (㎡)	236	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 L S 2	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	神戸市営地下鉄名谷 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅北 1km	法令規制	1低専 (40,80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価は横ばい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	139,000 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、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。当該地域は成熟した大規模分譲住宅団地であり、良好な住環境や駅への接近性等を反映して、需要は安定している。土地は3000万円程度、新築の戸建住宅は4500万円程度の物件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	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の理由により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を標準として、代表標準地、前年価格からの推移を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 +3.0 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
	須磨 -11	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	139,000					
(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
	-	[] / 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] 須磨区の人口は微減。取引件数はほぼ横ばい。景気に緩やかな回復傾向が見られ、個人消費は底堅い。						
	前年標準価格 139,000 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 <input checked="" 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 須磨 -11	[] / []									
	公示価格 139,000 円/㎡	[] / []									
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
須磨（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	神戸市須磨区北落合4丁目12番10「北落合4-12-18」				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 北西方 1.6km	法令規制	1低専 (40,80)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 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、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域であり、需要者の中心は神戸市の居住者である。大規模分譲住宅団地が展開する地域で、昨今の都心回帰傾向や競合する新規分譲住宅の供給圧力がある一方、景気の回復等もあって需要は概ね安定的である。土地は20000~30000万円程度、新築の戸建物件は3500~4500万円程度での取引が中心と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅の取引が中心で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが多く、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は適用しない。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての	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 -2.0
	須磨 - 31	公示価格	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [94.1]	[100 / 100]	121,000	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 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 / [103.0]	100 / [111.2]	[100 / 100]	121,000	交通 0.0	環境 0.0	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		③変動状況	[一般的要因] 須磨区内住宅地の地価は、鉄道沿線等を中心に強含みで推移しているが、反面、利便性等の劣る地域は未だ回復しているとはいえない。								
	前年標準価格 121,000 円/㎡			[地域要因] 最寄駅からやや離れた住宅地域であるが画地の細分化等により需要層に則した不動産取引が行われている。地価水準は横ばい傾向である。								
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
代表標準地 標準地番号												
公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 0.0 %	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
須磨（県） -3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市須磨区千守町1丁目27番36 「千守町1-3-44」				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (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					
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西2.8m市道	水道 ガス 下水	J R 須磨 470m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 60 m、北 40 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 12.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 230 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 2.8 m 市道	交通施設	J R 須磨 北 470m	法令 1 中専 (60, 160) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの住宅地域として成熟しており、特に変動要因がないことから今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這いで推移すると予測する。									
(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 0.0 台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	110,000 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、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域。用途的な類似地域は戸建を主とする熟成度の高い住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。幅員が狭く街路条件は劣るが、複数の駅から徒歩圏にあるため利便性が高く、需給関係は比較的安定している。土地は 3,000 ~ 3,500 万円程度、新築の戸建物件は 5,000 万円程度が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	周辺に共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。取引事例は周辺の自用目的のものが中心で、比準価格は市場を反映する。居住の快適性等を重視する住宅地域で、取引も自用目的が主であるため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -12					150,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.9]	[100] / 100						
	156,000 円/㎡										
(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 +8.0 交通 -5.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨（県） -4					151,000					
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [148.8]	[100] / 100						
	224,000 円/㎡										
(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] 須磨区の人口は微減傾向にあるが、景気は緩やかな回復基調が続く、利便性の優る地域では、需要は底堅く推移している。 [地域要因] 街路の狭隘な地域であるが、駅徒歩圏である。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。						
	前年標準価格	151,000 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										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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 須磨 (県) and 兵庫 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 224,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部		
須磨（県） - 5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	金子 修二	印
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	神戸市須磨区川上町2丁目2番25 「川上町2-2-30」				②地積 (㎡)	113	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (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					
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄板宿 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	中低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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5m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北方 800m	法令規制	1 中専 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	住環境が良好な既成住宅地域として成熟しており、特に大きな変動要因がないことから、今後とも現状のまま推移するものと予測される。なお、地価は概ね安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(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	185,000 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、山陽電鉄本線、市営地下鉄西神山手線及びJR山陽本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。板宿駅から徒歩圏の環境条件の整った既成住宅地域で、都心への接近性や利便性は良好であり潜在的需要は堅調で、地価は横ばいで推移している。同規模の土地で2,000万円前後、新築建売物件は4,000万円前後が需要の中心価格帯を占めている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅の取引が中心で、共同住宅等の収益物件も散見されるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益還元法は適用しない。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	須磨 - 9					186,000		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 +1.0
	-							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] 須磨区内住宅地の地価は、鉄道沿線等を中心に強含みで推移しているが、反面、利便性等の劣る地域は未だ回復しているとはいえない。							
	前年標準価格 185,000 円/㎡			[地域要因] 古くからの既成住宅地域で交通接近性、利便性が良好で、需給関係は比較的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 <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									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
須磨（県） -6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	31,100,000 円		1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区南落合1丁目21番3「南落合1-21-9」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	1低専(40,80) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、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 15.5m、奥行 約 18.0m、規模 280㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南東 1.4km	法令規制	1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、特に大きな変動要因がないことから、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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、市営地下鉄西神・山手沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁的嗜好性を有する神戸市内の居住者である。区画整然とした居住環境の優れた住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。市場の中心価格帯は、280㎡程度の土地で3,000万円程度、名谷駅徒歩圏の新築建売住宅は4,000万円～4,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自己使用目的での取引が中心となっており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +19.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -11	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [123.8]	[101.0] / 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 +4.0 環境 +19.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 総人口及び生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。				
	前年標準価格 110,000 円/㎡				[地域要因] 熟成した住宅団地で、格別な地域要因の変動もなく、地価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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>				[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	年間	半年間					
	-	円/㎡	0.0%	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
須磨（県） -7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 中尾 明 印
鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区戸政町3丁目27番「戸政町3-3-4」				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 南西 500m	法令規制	2中専(60,200)準防		
(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	194,000 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する神戸市内の居住者である。利便性に優れた既成住宅地域で、住宅需要は底堅いものがある。市場の中心価格帯は、100㎡程度の土地で2,000万円程度、新築建売住宅は3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、賃貸物件も散見される戸建住宅地域であるが、自己使用目的での取引が中心となっており、事業収支の観点から、共同住宅の想定は非現実的であるため、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、代表標準地との検討を踏まえ、現実の取引の市場性を反映し、実証的で信頼性のある比準価格を採用して、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地	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 須磨 -9	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	193,000					
(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
	-	[] 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		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 総人口及び生産人口は減少、老年人口は増加傾向。国内景気は、緩やかな回復基調が続いている。						
	前年標準価格 193,000 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		[地域要因] 徒歩圏の利便性の高い既成住宅地域で、格別な地域要因の変動もなく、住宅地需要は堅調で、実需に基づく取引が行われている。							
標準地番号	-	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格	円/㎡	年間 +0.5%	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
須磨（県） -8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区菅の台7丁目10番6				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 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 14.0 m、奥行 約 17.0 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	基準方位北6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅南西 2.5km	法令規制	1低専(40,80)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,500 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、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占めている。駅からやや遠くバス圏にあり相対的に利便性がやや劣るため、有効需要は弱含みである。土地は2000万円程度、新築の戸建物件は3500万円程度の物件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	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地から規準を、指定基準地から検討を行ったが均衡している。												
(8) 公示価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	須磨 -13		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [105.0]	[103.0] 100	87,700						
(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 (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 +8.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0		
	須磨(県) -1		[100] 100	100 [103.0]	100 [158.8]	[103.0] 100	87,500						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	③価格変動要因	[一般的要因] 須磨区の人口は微減。取引件数はほぼ横ばい。景気に緩やかな回復傾向が見られ、個人消費は底堅い。										
	継続	前年標準価格	88,000 円/㎡	[地域要因] 特段の地域要因の変動はない。									
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	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
須磨（県） -9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	神戸市須磨区緑が丘2丁目872番129 「緑が丘2-8-6」				②地積 (㎡)	170	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄妙法寺 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 60 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 13.0 m、規模 170 ㎡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 5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺 駅 北東 1.3km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、需給関係から、地価水準はやや下落傾向で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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,500 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	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、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多い。最寄駅への接近条件が劣り、生活利便性の劣る住宅地域であり、需要は弱含みで推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地は1000~1200万円程度、新築の戸建物件は2500~3000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸住宅が存在したとしても、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自己使用目的の戸建住宅の取引が主となる住宅地域に存することから、規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地からの価格変動率を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -27	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	69,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況		[一般的要因] 須磨区の住宅地域の土地需要は概ね、利便性等の劣る住宅地域は低迷している。反面、最寄駅徒歩圏内等の住宅地域は底堅い。						
	前年標準価格 71,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 隣接する住宅団地の分譲が本格化し、価格水準が異なるものの、対象基準地の需要動向に影響している可能性がある。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 須磨 -27	② 変動率									
	公示価格 70,000 円/㎡	年間 -2.1 %	半年間 -0.7 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） -10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田毅 印

鑑定評価額	49,600,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	神戸市須磨区前池町4丁目1番8外「前池町4-3-15」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (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LS2	マンションと中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西7m市道	水道ガス下水	山陽電鉄板宿400m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 12.0 m、奥行 約 17.0 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7m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅北西400m	法令規制	2中専(60,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	当地域は住環境が良好で、最寄り駅に近く利便性にも恵まれた住宅地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は当面上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	235,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	156,000 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で神戸市南西部の圏域に存する比較的住環境の良好な住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や細分化後の再販を目的とする不動産事業者である。既成市街地内に位置しており新規の供給は少ない反面、利便性の良さから安定した根強い需要が見られる。取引数が少なく、取引があっても取引される画地規模は様々であることから、中心となる価格帯は見いだせない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺にはアパートやマンションも散見されるものの収益用建物建設のために新規に土地を取得するケースは見られず、土地の取引は自用目的のものが中心である。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考として、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) 公示価格を標準とした	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 -1.0
	標準地番号 須磨 -2					236,000		交通 0.0	環境 +1.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格 228,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [97.0]	[100] / 100		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 -1.0
	須磨（県） - 14					235,000		交通 0.0	環境 -11.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 203,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [85.5]	[100] / 100		画地 +2.0	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	南部市街地や地下鉄沿線では需要は堅調で地価は強含みであるが、最寄り駅から徒歩圏外の利便性の劣る地域ではやや減退傾向にある。
	前年標準価格 234,000 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特に変動はないが、住環境・利便性共に恵まれた住宅地で人気は高く需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。
	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			[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 +0.4 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
須磨（県） - 11	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印
鑑定評価額	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区須磨寺町2丁目19番9「須磨寺町2-4-25」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北2.5m市道	水道ガス下水	山陽電鉄須磨寺220m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、2.5m市道	交通施設	山陽電鉄須磨寺駅北 220m	法令規制	1低専(60,150)準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特別な変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地価は横ばい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	123,000 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。従来からの既成住宅地域で街路条件は劣るものの、駅に近く利便性は確保されていることから、需給関係は均衡している。土地は2,000~2,500万円程度、新築戸建は3,500~4,000万円程度の物件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	周辺にアパート等の収益物件が見られるものの、公法上の規制等により賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益還元法は適用できなかった。自用目的の取引が中心であり、当事者は過去の取引価格を指標として価格決定していることから、取引事例から求め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	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 -1.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 - 5	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [127.2]	[100] / 100	123,000					
(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 +8.0 交通 -4.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨(県) - 4	[100] / 100	100 / [100]	100 / [181.4]	[100] / 100	123,000					
(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	③変動状況		[一般的要因] 景気の緩やかな回復基調が続き、利便性や住環境に劣る一部の地域を除き、不動産需要は概ね堅調に推移している。							
	継続 前年標準価格 123,000 円/㎡	[地域要因] 戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。									
	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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地番号	年間 0.0% 半年間 %									
	公示価格										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県） -12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区西落合5丁目9番2 「西落合5-9-2」				②地積 (㎡)	206	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	中規模の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	神戸市営地下鉄名谷 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅北西 900m	法令規制	1低専(40,80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価は横ばい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	134,000 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、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。当該地域は成熟した大規模分譲住宅団地であり、良好な住環境や駅への接近性等を反映して、需要は安定している。土地は2500万円程度、新築の戸建住宅は4000万円程度の物件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	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地から規準を行ったが均衡している。										
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 -11	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [104.0]	[103.0] / 100	134,000					
(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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況		[一般的要因] 須磨区の人口は微減。取引件数はほぼ横ばい。景気に緩やかな回復傾向が見られ、個人消費は底堅い。						
	前年標準価格 134,000 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 <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。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
須磨（県） -13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市須磨区高倉台2丁目1番31 「高倉台2-8-12」				②地積 (㎡)	249	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	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東7.5m市道	水道 ガス 下水	J R 須磨 2.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 100 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 15.0 m、規模 225 ㎡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、7.5m市道	交通施設	J R 須磨駅 北西 2.5km	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、今後においても現状を維持するものと予測する。地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 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JR山陽本線、山陽電気本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市南西部の圏域に存する住宅地域である。需要者は市内居住者が大半を占める。JR須磨駅または地下鉄妙法寺駅からバス圏に位置し利便性にやや難があるものの、値頃感を求める需要者層向けに建替による新規供給が見受けられる。中心となる価格帯は土地150㎡の新築物件であれば総額3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心とする住宅団地に存し、転勤等の事情による貸家が一部にあるものの、事業収支の観点より賃貸住宅を想定することは非現実的であり、収益価格は試算しない。自用目的の取引が中心で、当事者は過去に成立した価格水準を指標に意思決定するのが一般的であることから、取引事例より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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨 -17	[99.0] 100	100 [100]	100 [98.0]	[102.0] 100	108,000						
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 -38.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	須磨（県） -9	[97.9] 100	100 [103.0]	100 [64.4]	[102.0] 100	107,000						
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 109,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の緩やかな回復基調が続き、利便性や住環境に劣る一部の地域を除き、不動産需要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 <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]	駅からバス圏にある丘陵地の住宅団地で、鉄道沿線に近い住宅地域と比較して需要は弱含んでいる。						
	②変動率	年間 -0.9%	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	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田毅 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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						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	神戸市須磨区戎町6丁目5番3「戎町6-1-7」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (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RC3	小規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域	南東6m市道	水道ガス下水	山陽電鉄東須磨400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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	山陽電鉄東須磨駅 東 400m	法令規制	2中専(60,200)準防		
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、神戸市の中西部に位置する小規模の一般住宅を中心とした既成の住宅地域。需要の中心は神戸市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。東須磨駅のほか板宿駅やJR鷹取駅へも徒歩圏にあり、利便性が良好なことから安定した需要が見込め、価格水準は上昇傾向にある。新築物件であれば、土地建物総額で3000~4000万円程度の物件が需要の中心を占めている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートやマンションも散見される住宅地域であるが、標準画地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引されることが多く、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格を採用して、1月1日からの価格の動向にも充分留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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 +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
	① 代表標準地 標準地番号	須磨 - 9	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100		205,000			
(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
	① 指定基準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 203,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 南部市街地や地下鉄沿線では需要は堅調で地価は強含みであるが、最寄駅から徒歩圏外の利便性の劣る地域ではやや減退傾向にある。					
	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 須磨 - 9 公示価格 204,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はないものの、駅徒歩圏にあり生活環境も比較的良好な住宅地域であることから、需要はやや強含みである。					
	② 変動率		年間 +1.0 %	半年間 +0.5 %		[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	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） -15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田毅 印

鑑定評価額	325,000,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	神戸市須磨区道正台1丁目2番3「道正台1-3-12」				②地積 (㎡)	3,498	⑨法令上の規制等	1 中専 (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)	
	不整形 1:1.2	共同住宅 RC10	中高層マンション等の多い住宅地域	南西12m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄妙法寺 400m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m		②標準的使用	中高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0 m、奥行 約 65.0 m、規模 3,500 ㎡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	12m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺 北西 400m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	妙法寺駅に近い中高層マンション等の多い地域であり、今後とも現況通り推移するものと予測される。傾斜地ではあるが最寄駅に近く利便性が良好であり地価水準は横這い乃至はやや上昇傾向を示すものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 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	92,500 円/㎡	

(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄西神山手線、JR山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、神戸市中西部から明石市にかけての圏域に存する住宅地域である。需要者の中心はマンション分譲を目的とする不動産業者が中心である。最寄駅に比較的近い住宅地であることから、マンション用地の需要には根強いものが見られる。取引される規模は様々であり、取引数も少ないため中心となる価格帯は見いだせない状況にある。			
-----------	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	分譲マンションが多い地域で、標準地の如き規模の大きい土地については分譲目的のマンション素地の取引が中心であり、取引に当たって購入者は投資採算性からみた開発法による価格からも充分検討を加える。したがって、比準価格と開発法による価格を比較考量するとともに前年からの価格の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、隣接区を含めて画地規模及び価格水準の近い標準地を選定しこれと比較検討した結果、概ね均衡した価格が得られた。			
-----------------------------	--	--	--	--

(8) 公示価格としての	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 +1.0
	標準地番号	垂水 5-1				93,400		交通 0.0	交通 -14.0		
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [115.5]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +33.0			
	109,000 円/㎡						画地 +1.0	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 0.0
	-							交通 0.0	交通 -14.0		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境 0.0	環境 +33.0			
	円/㎡						画地 +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]	南部市街地や地下鉄沿線では需要は堅調で地価は強含みであるが、最寄駅から徒歩圏外の利便性の劣る地域ではやや減退傾向にある。
	前年標準価格	92,200 円/㎡		[地域要因]	傾斜地にある中高層マンションが多い住宅地域で、最寄駅から近く利便性が良好なことから、需要は堅調といえる。
	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	-		[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 +0.9 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
須磨（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤田毅 印

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	262,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	210,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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						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	神戸市須磨区大田町2丁目36番「大田町2-3-7」				②地積 (㎡)	94	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)
	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 50 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m				②標準的使用	中層の店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡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	27 m市道	交通施設	山陽電鉄板宿南東 280m	法令規制	近商 (100,400) 防火
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗併用住宅地					(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	265,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格	199,000 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中西部を中心とする飲食店やサービス店舗を中心とした商業地。需要者は同一需給圏に地縁的選好性を有する中小規模資本の事業者が中心である。板宿商店街に続く準幹線道路沿いの商業地域で、供給が少なく価格水準の相対的な低さから需要は十分見込める地域である。取引は少なく、取引があっても取引される規模は様々で、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	店舗付賃貸マンション等の収益物件は見受けられるが、以前からの自己所有地を有効利用したものが一般的で、新規に土地を取得して収益用建物を建てるケースはほとんどなく、収益性を中心に価格形成されていない。したがって、比準価格を標準とし収益価格を関連付けて、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) 公示価格としての価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	須磨 5-5					262,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [79.5]	[100] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	208,000 円/㎡						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
	須磨 (県) 5-3					263,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [186.8]	[100] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	488,000 円/㎡						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	[一般的要因]	価格水準も底値圏に近く、駅前商業地や路線商業地では需要に対して供給が少ない状況にある。
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	260,000 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	[地域要因]	地域要因に変動は認められないものの、駅に近い商業地で、値頃感から地価はやや上昇傾向で推移している。	
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	[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 +0.8 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
須磨（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	神戸市須磨区白川台3丁目64番13				②地積 (㎡)	116	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 10 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用	中低層の店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡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	12m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷北東 1.5km	法令規制	近商 (80,300)		
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用住宅地				(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	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	101,000 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明石市の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内の事業者、不動産業者等が多いと思料される。繁華性の高い地域ではないが、商業地域としては価格水準が高くないこともあり、需給関係は安定している。土地取引については取引される画地規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は小売店舗等が多い商業地域内に存するが、建物の規模・構造等に個性が強く、地域の標準的な賃料水準等の把握が困難であり、収益価格は相対的に精度が劣る。したがって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考として、地価公示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	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 +2.0 交通 +14.0 環境 +28.0 行政 +5.0 その他 0.0
	須磨 5-6	[100.2] 100	100 [100]	100 [156.3]	[100] 100	131,000					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 須磨区の商業地域は、景気が緩やかな回復基調が続いていることもあり、土地需要がやや高まっている地域が見られる。						
	前年標準価格	131,000 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		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。			
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-		公示価格		円/㎡			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ
須磨（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂 印
鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	492,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	神戸市須磨区飛松町3丁目6番1「飛松町3-6-2」				②地積 (㎡)	71	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)
	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			
	1:2.5	店舗兼事務所 RC6F1B	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	北東12m市道、南東側道	水道ガス下水	山陽電鉄板宿 60m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 60 m				②標準的使用	中層店舗兼事務所併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 70 ㎡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	1.2 m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北 60m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗の建ち並ぶアーケード商店街で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状を維持するものと予測する。背後住宅地の堅調な需要を反映して、地価は上昇傾向にあると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	508,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	426,000 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	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽・東海道本線沿線で、神戸市及び隣接する明石市の圏域に存する商業地域である。需要者は主として個人事業者がであるが、好立地で高い収益が見込める画地については全国規模のチェーン店も見られる。そもそも供給が少なく、需給関係は安定的である。特殊事情を内在している場合が多く、また規模、接面街路により価格のばらつきが大きいと、中心価格帯を把握するのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗が多く、また新規供給が少ない商店街において適切な賃貸事例の収集が困難であったことから、収益価格の信頼性は相対的に劣る。自用目的の取引が中心で、売買当事者はこの価格を指標としていることから、取引事例より試算した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 5-2					492,000			
	公示価格	[100.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100				
	490,000 円/㎡								
(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
	-								
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
	円/㎡								
(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		[一般的要因] 区内の人口は減少傾向にあるが、景気の緩やかな回復基調が続き、不動産需要は概ね堅調に推移している。				
	■継続 □新規		③ 変動状況		[地域要因] 須磨区を代表する旧来からの商店街で、大きな変動要因はない。				
	前年標準価格 488,000 円/㎡		③ 変動状況		[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		③ 変動状況						
	■代表標準地 □標準地		③ 変動状況						
	標準地番号 須磨 5-2		③ 変動状況						
	公示価格 490,000 円/㎡		③ 変動状況						
	②変動率	年間 +0.8%	半年間 +0.4%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
須磨（県） 5-4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	74,200,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	神戸市須磨区北町3丁目10番「北町3-2-4」				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	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 30 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡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	2.8 m市道	交通施設	山陽電鉄月見山駅 東方 250m	法令規制	近商 (100,400)			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	241,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	180,000 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、神戸市及び明石市の飲食店、小売店舗等を中心とする商業地域である。需要者は地縁的選好性を持つ中小規模の法人や個人事業者が中心になる。繁華性の程度は高くはないが、幹線道路沿いにおいて、駅への接近性に優れることから需給は安定的であり、地価は概ね横ばいで推移している。取引される画地規模が様々で個別性も強く、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	商業地では収益価格は指標とすべき価格であるが、建物の過半が居宅用途である上、試算の過程に多くの想定要素を含むことを鑑み規範性はやや劣ると判断される。比準価格は、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +16.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	① 代表標準地 須磨 5-3					234,000						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 景気の緩やかな回復基調から須磨区の商業地域の地価は横這いに推移している。マンション需要のある地域では上昇に転じている。								
	前年標準価格 233,000 円/㎡	[地域要因]		画地規模によってはマンション用地としての需要も見込まれる。								
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	[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 +0.4 %	半年間 %										