

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
西（県） - 1	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 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 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	58,000 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					
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	神戸市西区伊川谷町有瀬字土橋 6 6 0 番 1 0 外				②地積 (㎡)	172	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) (60, 164)					
	台形 1:1.2	住宅 RC 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	南 4.1m 私道	水道 下水	J R 明石 3.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 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 14.0 m、規模 170 ㎡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 4.1m 私道	交通施設	J R 明石駅 北東方 3.7km	法令規制	1 中専 (60, 164)			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後の小規模一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。地域要因に変動はなく、需給環境等との関係から、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。										
(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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 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西部や明石市の住宅地域であり、需要者は圏域内の一次取得者が中心である。中古物件の売買が多くミニ開発も散見される既成住宅地域である。近接する県道沿いには店舗等も多く比較的利便性が高いことや値頃感等も相俟って、地価は底堅く推移している。土地については、1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度。また、新築建売分譲で、2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度の需要が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が多い地域であり、同一需給圏内の類似地域より規範性の高い取引事例を収集しえた。一方周辺には勤労者向け等の賃貸物件も散見されるが、節税対策用のものが多く、事業収支の観点からは共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格を試算しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、規範性の高い取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 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	地域要因	街路 +5.0
	神戸西 - 13	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [124.2]	[103.0] / 100	72,500	交通 0.0	環境 +16.0	行政 +2.0	その他 0.0	
(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	地域要因	街路 +4.0	
	西（県） - 14	[100] / 100	100 [102.0]	100 [113.0]	[103.0] / 100	71,900	交通 0.0	環境 +12.0	行政 -3.0	その他 0.0		
(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 変動状況		[一般的要因] 西区の人口はやや微減、また高齢化が進んでいる。駅徒歩圏内の土地需要は堅調である一方、徒歩圏外の土地需要は横這い乃至弱含み。							
	前年標準価格	72,500 円/㎡	[100] / 100		[地域要因] 小規模一般住宅等が多い既成住宅地域である。地域要因に変動はなく、値頃感等から、地価は安定的に推移している。							
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		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	-	[100] / 100									
公示価格	円/㎡	[100] / 100										
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	株式会社 池田不動産鑑定所	
西（県） - 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	25,200,000 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 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	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		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	神戸市西区狩場台1丁目2番7				②地積 (㎡)	208	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 90 m、西 70 m、南 50 m、北 90 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 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅 東 1.7 km	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く、需給関係から、地価水準は概ね横這い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 +2.0									
(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/㎡		(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。西神中央駅徒歩圏外の住宅地域であるが、利便性の高い西神中央駅圏内に位置することから需給関係は比較的安定している。市場での需要の中心となる価格帯は土地は25000~30000万円程度、新築の戸建物件は45000~50000万円程度である。														
(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、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とおり決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +3.0	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸西 - 12	公示価格 142,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [120.5]	[102.0] / 100		121,000	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 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +6.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格 139,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [113.4]	[102.0] / 100		121,000	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	
(10) 対象標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 121,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西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、利便性等の優る住宅地域は底堅い。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。									
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
西（県） -3	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 近藤亮太 印

鑑定評価額	29,300,000 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 25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	神戸市西区井吹台東町1丁目10番5				②地積 (㎡)	224	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 100 m、西 70 m、南 130 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神南駅 北東 750m	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	131,000 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線沿線で、概ね神戸市西区の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、神戸市の居住者が大半を占める。当該地域は大規模分譲住宅団地内にあり、区画整然とし、戸建住宅地として人気が高い。既存住宅地の外縁部では新規分譲物件の販売が好調である。土地は220㎡程度で3,000万円、新築戸建物件は5,000万円弱程度の物件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	当該地域は戸建住宅地域として熟成した地域である。アパート等の賃貸物件は皆無であり、戸建賃貸住宅が存在してもそれは転動等の特殊な事情に基づくものが中心である。また経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではない。よって収益価格は試算しない。自用あるいは分譲目的での取引が中心であることから、標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 -12		[100.3] 100	100 [100]	100 [109.3]	[100] 100	130,000					
(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 0.0 交通 -3.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨 -1		[100] 100	100 [103.0]	100 [102.8]	[100] 100	131,000					
(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		③価格変動状況	[一般的要因]	国内景気は緩やかな回復が続き、不動産市場も底堅い。西区の地価は横ばい地点が多いが、上昇・下落地点が混在している。						
	前年標準価格	130,000 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として熟成しており、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	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	+0.8%	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
西（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 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	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	神戸市西区美徳が丘2丁目3番13				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	住宅 W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6.2m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 30 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.2m市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅 東 700m	法令規制	1 低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。市中心部へのアクセスが劣る神戸電鉄粟生線沿線の住宅地域であり、地価は依然として下落傾向が継続している。									
(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	43,800 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粟生線及び市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が多くを占めている。市中心部へのアクセスが劣る神戸電鉄粟生線沿線であることに加え開発後相当年数を経た大規模住宅団地であり、需要に比して供給圧力が強く地価は下落傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で1,000万円～1,200万円程度、新築の戸建住宅は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	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 - 3					43,800					
	公示価格 44,200 円/㎡	[99.1] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$						
(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] 西区の人口は微減傾向で推移している。地下鉄沿線の一部住宅地域を除いて、全体的に地価は横ばい乃至はやや下落傾向で推移している。 [地域要因] 市中心部へのアクセスが劣る神戸電鉄粟生線沿線の住宅団地であり、需要に比して供給圧力は強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	44,800 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	神戸西 - 3									
	公示価格	44,200 円/㎡									
	② 変動率	年間	-2.2 %	半年間	-0.9 %						

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		
西（県） - 5	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	9,580,000 円		1㎡当たりの価格	53,200 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]	44,000 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	神戸市西区天が岡 8 番 2				②地積 (㎡)	180	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 20 m、西 40 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡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	J R 明石 北 5.4 km	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	53,200 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市及び明石市の住宅地域である。需要者の中心は神戸市及び明石市の居住者が多い。最寄駅への接近性がかなり劣り、利便性が劣る地域であり、需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。市場での需要の中心となる価格帯は土地は 1 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 5 0 0 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、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とおり決定した。										
(8) 公示価格としての価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +6.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 - 27					53,300					
(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 +64.0 行政 +1.0 その他 0.0
	西（県） - 9					53,200					
(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] 西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、利便性等の優る住宅地域は底堅い。						
	前年標準価格	55,100 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				[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/㎡										
②変動率	年間	-3.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
西（県） - 6	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 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 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	76,000 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					
					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	神戸市西区池上 2 丁目 8 番 6				②地積 (㎡)	244	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 L S 2	中規模一般住宅の多い区画整理済みの住宅地域	南西 6.2m 市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄伊川谷 2.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 40 m、北 10 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡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 6.2m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄伊川谷駅 南西方 2.2km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い区画整理済みの住宅地域であり、今後も現状維持のまま推移するものと予測する。需給関係は安定しており、地価水準も概ね安定的に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 +1.0					
(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	57,300 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 J R 山陽本線及び神戸市営地下鉄西神・山手線の沿線で、神戸市西区及び明石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、明石市の居住者が大半を占める。バス便地域であるが高速 I C が近く生活利便施設も多く割安感から需要は堅調であり地価も安定的に推移している。土地は 10 万円/㎡前後、新築分譲住宅は 3000 万円から 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	収益物件も見られる地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であり、周辺での取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と考えられる地域であることから、実証的な比準価格を重視し、想定要素を含む収益価格は参考に留め、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	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 神戸西 - 24					95,300		交通 0.0	交通 0.0		
(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	環境 0.0	環境 -12.0	行政 +5.0	行政 +5.0
	西（県） - 14					94,900		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	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] 西区の人口はやや微減、また高齢化が進んでいる。駅徒歩圏内の土地需要は堅調である一方、徒歩圏外の土地需要は横這い乃至弱含み。							
	前年標準価格 95,500 円/㎡	[100] / 100		[地域要因] 駅からの交通接近が劣るが、区画整然とした居住環境の良好な住宅地域。地域要因に大きな変動はみられない。地価は概ね安定している。							
	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	[100] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	[100] / 100									
	公示価格	[100] / 100									
	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	山陽不動産鑑定株式会社
西（県） -7	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	神戸市西区北別府4丁目1番6				②地積 (㎡)	154	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) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 15 m、南 30 m、北 0 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 13.5 m、規模 160 ㎡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 10 m市道	交通施設	J R 明石 北東 3.6km	法令規制	2住居 (70,200)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 0.0 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	70,000 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西部や明石市の住宅地域であり、需要者は圏域内の一次取得者が中心である。中古物件の取引が多くミニ開発も散見される既成住宅地域である。近接する準幹線道路沿いには店舗等も多く比較の利便性が高いことや値頃感等も相俟って、地価は底堅く推移している。なお、総額2000万円以下の中古物件取引が中心であり、土地取引に係る中心価格帯は把握し難いが、仮に基準地の規模では1300~1700万円程度と史料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が多い地域であり、同一需給圏内の類似地域より規範性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には勤労者向け等の賃貸物件も散見されるが、節税対策用のものが多く、地価に見合った賃料水準が形成されているとはいえないので収益価格は低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、規範性の高い取引事例より求めた比準価格を採用し、相対的に信頼性の劣る収益価格は参考程度に止め、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	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 -2.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 -13	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [88.2]	[102.0] / 100	101,000					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	西 -14	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [79.2]	[102.0] / 100	102,000					
(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] 居住環境等の良好な地下鉄沿線を中心に地価は安定的に推移しているが、反面、神鉄沿線等の利便性の劣る地域は弱含みである。								
	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			[地域要因] 小規模一般住宅等が多い既成住宅地域であり、地域要因に変動はなく、値頃感等から地価は安定的である。								
代表標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
公示価格		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, 三宮鑑定所. Row 1: 西（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 4 日, 正常価格, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検査. Includes detailed descriptions of the land, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所
西（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛 印

鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	85,500 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 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡ 倍
(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	神戸市西区枝吉1丁目104番3				②地積 (㎡)	107	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	J R 明石 2.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 m、南 60 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 110 ㎡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	J R 明石駅 北西 2.7km	法令規制	1低専 (50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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 J R 山陽本線沿線などで概ね神戸市及び明石市の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市及び明石市の居住者が多くを占める。駅からはやや距離があるが、住宅地域として成熟しており、需要は概ね安定的に推移している。需要の中心となるのは土地で 1,000 万円前後、新築戸建は 3,000 万円程度の物件である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は付近の規範性の高い取引事例をもとに適切に算定されており、実際の市場を反映したものと認められる。収益価格については画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難であるため、算定しなかった。地域は自用目的での取引が主であり、よって、本件で比準価格を標準とし、代表標準地からの価格変動率等の検討を踏まえたうえ、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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] 85,500 円/㎡	[100]	[100]	[100]	85,500					
(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]	[]						
(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		[一般的要因] 神戸市西区の人口はほぼ横ばい傾向で推移しているが、不動産に対する需要は地域によって異なる傾向を示している。					
	前年標準価格	85,500 円/㎡				[地域要因] 西区の標準的な住宅地域としての地位を維持し、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	神戸西 - 22									
	公示価格	85,500 円/㎡									
	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
西（県） - 10	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生 印

鑑定評価額	8,480,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	35,000 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						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	神戸市西区富士見が丘 3 丁目 8 番 3				②地積 (㎡)	200	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 30 m、西 40 m、南 30 m、北 70 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 15.5 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 8 m 市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅 北西方 1.1 km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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粟生線沿線に所在する各住宅団地を包含する圏域である。需要者の中心は神戸市及び三木市内の居住者が大半を占める。地域内の緩傾斜の地勢が敬遠され、また、神戸市営地下鉄沿線に比べて、神戸中心部である三宮駅周辺へのアクセス等交通接近条件も劣るため、新築物件及び中古物件とも総じて需要は弱含み。土地は 7 0 0 万円～1 0 0 0 万円程度、新築戸建は 2 5 0 0 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	戸建住宅団地内にあり、事業収支の観点から賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものを採用し、相互に要因比較した。当該事例により試算された比準価格は市場性を反映するものとする。よって比準価格を採用し、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、対象基準地について影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 神戸西 - 5					42,400		交通 0.0	環境 -3.0	行政 -1.0	その他 0.0
(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	地域要因	街路 -2.0
	西（県） - 4					42,200		交通 0.0	環境 +3.0	行政 -1.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 西区の人口はやや微減、また高齢化が進んでいる。駅徒歩圏内の土地需要は堅調である一方、徒歩圏外の土地需要は横這い乃至弱含み。						
	前年標準価格 43,600 円/㎡		[地域要因]		区画整然とした住宅地域。地域要因に大きな変動はないが、周辺地域での物件の供給過多で、地価は下落傾向である。						
	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。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格	年間	半年間	変動率					
		-	円/㎡	-2.8%	%						

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	山陽不動産鑑定株式会社
西（県） -11	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 新玉正男 印

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	60,700 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]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	神戸市西区上新地2丁目5番5				②地積 (㎡)	335	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150)			
	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 70 m、西 10 m、南 10 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 18.0 m、奥行 約 18.5 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 大久保 北 4km	法令規制	1低専 (60,150)			
(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	60,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市西部や明石市の住宅地域であり、需要者は圏域内の一次取得者が中心である。I C に近接し、徒歩圏には大型スーパー等も立地する既成住宅地域である。利便性が比較的高いことや値頃感等も相俟って、地価は底堅く推移している。なお、画地規模は多様であり、土地取引に係る中心価格帯は把握し難いが、仮に基準地の規模では1800~2200万円程度と思考される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格を求めるための規範性を有する賃貸事例が極めて乏しく、また、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中心で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益価格の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸西 -9		[100] / 100	100 / [100]	100 / [100.9]	[100] / 100	60,500					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +43.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	明石 -17	[98.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.7]	[100] / 100	58,900						
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 居住環境等の良好な地下鉄沿線を中心に地価は安定的に推移しているが、反面、神鉄沿線等の利便性の劣る地域は弱含みである。								
	■継続 □新規			[地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因に特別の変動はなく、値頃感等から地価は安定的である。								
前年標準価格		60,700 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地										
標準地番号		-										
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	近藤亮太不動産鑑定事務所
西（県） -12	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 近藤亮太 印
鑑定評価額	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25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	神戸市西区持子2丁目21番2				②地積 (㎡)	100	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 50m、西 80m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 14.0m、規模 110㎡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	
	④地域的要因の将来予測	小規模一般住宅及びアパート・駐車場等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動がなく、今後とも現状のまま推移していくものと予測する。地価は横ばい傾向が続くものと予測する。							
(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	89,000 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	同一需給圏の範囲は、JR山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、神戸市西区及び明石市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、神戸市西部及び明石市の居住者である。当該地域は国道背後の土地区画整理事業済の住宅地である。最寄駅へはバス便であるが、一次取得者層を中心に、割安な中古物件や総額を抑えた物件への需要がある。土地は1,000万円程度、新築分譲住宅は2,500万円まで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	収益物件は一部混在しているが、自用目的での取引が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また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。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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	地域要因
	神戸西 -18	[100/100]	100 [100]	100 [90.2]	[101.0/100]	88,800	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	街路 -6.0 交通 0.0 環境 -4.0 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	地域要因
	西 -9	[100/100]	100 [100]	100 [97.0]	[101.0/100]	89,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③価格変動要因の		[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復が続く、不動産市場も底堅い。西区の地価は横ばい地点が多いが、上昇・下落地点が混在している。					
	前年標準価格 89,000円/㎡	③価格変動要因の		[地域要因] 小規模一般住宅が多い住宅地域で、駅からはバス便となるが、一次取得者層を中心とした需要が底堅い。					
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	③価格変動要因の		[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/㎡	③価格変動要因の							
②変動率	年間 0.0%	③価格変動要因の		半年間 %					

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
西（県） - 13	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	33,800,000 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 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	神戸市西区糺台 3 丁目 2 8 番 3				②地積 (㎡)	224	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6.5m 市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 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 230 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.5m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅 南東方 800m	法令 1 低専 (40, 80) 規制		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ駅徒歩圏の住宅地域であり、当面安定した住環境を維持していくものと予測する。地価は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	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	151,000 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・山手線沿線に概ね神戸市西部の圏域に存する中規模戸建住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。西神中央駅徒歩圏にあることから需要は堅調であり、景気の回復基調に伴い地価は上昇傾向にある。土地は 3,000 万円～3,500 万円程度、新築戸建住宅は 4,500 万円程度の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、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中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映する価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、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 -4.0 環境 +2.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸西 - 12					150,000			
	公示価格	142,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [97.9]	[103.0] / 100				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	須磨 - 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 -2.0 環境 -5.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	139,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [93.1]	[103.0] / 100	150,000			
(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] 神戸市西区の人口推移は微減傾向。住宅地の需給は安定的であり、市営地下鉄の駅徒歩圏を中心に地価の上昇地点が見られる。					
	■継続 □新規		②変動率		[地域要因] 駅から徒歩圏の住環境の良好な住宅地域であり、需要は堅調である。					
	前年標準価格 149,000 円/㎡		年間 +1.3 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	□代表標準地 □標準地									
	標準地番号 -									
	公示価格 円/㎡									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
西（県） - 14	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印
鑑定評価額	9,580,000 円		1㎡当たりの価格	80,500 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] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	神戸市西区南別府 3 丁目 6 番 1 5				②地積 (㎡)	119	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					
	1:2	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	J R 明石 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 25 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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 6 m 市道	交通施設	J R 明石駅 北東方 3.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持するものと予測する。なお、地価水準は概ね安定的に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	80,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、神戸市及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の一次取得者が中心である。周辺では新規分譲住宅が多く見られるが、割安感から需給は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。土地は 1, 0 0 0 万円前後、新築分譲住宅は 2, 5 0 0 万円から 3, 0 0 0 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	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、本件土地は画地規模が小さく賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であり収益価格は試算しない。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性ある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映する価格が求められた。よって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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
	神戸西 - 1					80,500					
	公示価格	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	80,500					
(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	[] / 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		80,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 神戸市西区の人口推移は微減傾向。住宅地の需給は安定的であり、市営地下鉄の駅徒歩圏を中心に地価の上昇地点が見られる。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸西 - 1 公示価格 80,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。			
	②変動率		年間	0.0 %	半年間	0.0 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。			

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
西（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印
鑑定評価額	94,400,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 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	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	神戸市西区持子3丁目3番				②地積 (㎡)	814	⑨法令上の規制等	準住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	4階建程度の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 800 ㎡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 2.0 m 国道	交通施設	J R 明石 北西 3.9 km	法令規制	準住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの中層店舗等を主体として形成される路線商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。地価は背後住宅地の価格からみても値頃感があり、安定的に推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	4階建程度の店舗住宅併用地				(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	120,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	80,000 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西部及び明石市を主とする路線商業地域及び商住混在地域を包含する圏域。需要者の中心は地元の中小事業者のほか、広域展開している飲食・量販店等の法人である。市況は改善傾向にあるものの、地元中小事業者の投資姿勢にはなお慎重さが見受けられ、地価が反転上昇する状況には至っていない。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちのため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は商業集積度の低い路線商業地域であり、価格水準の形成を主導する収益物件はほとんどなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。したがって市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討を踏まえ、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
	標準地番号 明石 5-8					116,000		交通 0.0	環境 +12.0	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 西区の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調が続いており、商業地の地価についても底打ち感がうかがえる。						
	前年標準価格 116,000 円/㎡		[地域要因]		顧客を誘引する店舗の進出等はみられず、地域の状況に特段の変化はない。						
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡		[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	株式会社尼信経営相談所
西（県） 5-2	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	84,800,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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	94,000 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	神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見 1 3 0 4 番				②地積 (㎡)	719	⑨法令上の規制等	準住居 (60, 200) (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					
	台形 1.2:1	店舗 S 1	小売店舗、飲食店舗等が多い路線商業地域	南15m県道	水道 ガス 下水	J R 明石 3.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 30 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 28.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 700 ㎡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 5 m 県道	交通施設	J R 明石 北東 3.2km	法令規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	主要地方道神戸明石線沿いの小売店舗や飲食店舗等が多い路線商業地域であり、車両通行量も多く今後とも現状のままで推移するものと予想される。地価は横這い傾向で推移すると予想する。									
(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	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	123,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	95,500 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、神戸市西部から隣接する明石市にかけての幹線道路乃至は準幹線道路沿いの路線商業地域。需給の中心は、同一需給圏に事業所や店舗を展開する事業者及び広域的に幹線道路沿いに店舗展開している飲食・物販事業者。成熟した沿道型の商業地域で供給は少ないが、店舗が連担し比較的繁華性の高い商業地であることから需要は比較的安定している。取引数は少なく、取引される規模は様々なため、需要の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	賃貸市場は成熟しているものの自己所有地を有効利用した賃貸物件が一般的であり、新規に土地を取得して賃貸用建物を建てるケースは殆どなく、収益性から意思決定する需要者が多くとはいえず、未だ自用目的での取引が中心といえる。したがって、市場の実態をより反映している比準価格を重視し、賃貸収入に基づく収益価格を関連づけて、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 5-2					117,000					
	公示価格 85,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [72.7]	[100 / 100]						
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） 5-4					119,000					
	前年指定基準地の価格 140,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [117.7]	[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		[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給共に少ないものの概ね均衡した状況にある。 [地域要因] 幹線街路沿いの小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因には特別な変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 118,000 円/㎡		③ 変動状況								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		③ 変動状況								
	標準地番号 -		③ 変動状況								
	公示価格 円/㎡		③ 変動状況								
	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
西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印
鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 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	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	神戸市西区糺台5丁目2番9				②地積 (㎡)	854	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (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	店舗兼事務所 RC2	店舗、共同住宅等を主体とする商業地域	東25m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 450m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 150 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 850 ㎡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 2.5 m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅 南東 450m	法令規制	商業 (80,400)	
	⑤地域要因の将来予測	西神ニュータウンの中心駅である西神中央駅から比較的近距离に位置する商業地域で、同一路線上に区役所の移転が計画されていることもあり、今後ともやや発展的に推移していくものと予測する。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	170,000 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	同一需給圏は概ね神戸市西部及び隣接する明石市の商業地域を包含する圏域。需要者の中心は地元の中小事業者のほか、広域展開している飲食・量販店等の法人であり、規模のまとまった土地についてはマンション業者の需要も見込まれる。西神中央駅に比較的近い希少性のある商業地域であり、供給は限定的で地価は底堅く推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちのため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は西神中央駅に近い商業地域ではあるが、価格水準の形成を主導する収益物件はほとんどなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。したがって市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -20.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 須磨 5-6					248,000			
	公示価格 204,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100]	100 [82.4]	[100] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -20.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-								
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 西区の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調が続いており、商業地の地価についても底打ち感がうかがえる。				
	前年標準価格 250,000 円/㎡		[地域要因]		近隣に西区役所の移転が計画されているものの、現時点において地域の状況に特段の変化は見受けられない。				
	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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 +0.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
西（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
西（県） 9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	210,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 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	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市西区高塚台3丁目2番11				②地積 (㎡)	4,321	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) (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	工場・事務所 S1	大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地	南東17.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 48.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 4,300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	17.5m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅 北方 1.4km	法令規制	工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は微増乃至横這い傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	48,600 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及び周辺市を含む広域的な圏域で、需要者は大中規模資本の法人が大半を占める。企業収益は改善傾向にあり、大中規模工場用地の需要についても回復傾向にある。地価は微増乃至横這い傾向で推移している。取引される画地規模は大小様々であり需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的での取引が中心である。一方、賃貸市場は未成熟であり、工場の適切な賃貸事例の把握が困難であることから収益価格は試算しなかった。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、標準地を規準とした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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -4.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
		神戸西 9-1					48,400					
		公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [96.0]	[100] / 100						
		46,500 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 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	円/㎡										

(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	48,300 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因] 神戸市西区の人口推移は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、工場地の宅地需要も回復傾向にある。
	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				[地域要因] 大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地として成熟しており、地域要因に特別な変動はない。
	<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 +0.6 %	半年間 %		