別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－１　宅地-1

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	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	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　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　須磨　－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
	公示価格　139,000　円／㎡	[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
	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　139,000 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　須磨　－ 11 公示価格　139,000 円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　0.0％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　須磨区の人口は微減。新型コロナ感染症の影響で景気は悪化した後、厳しい状態が続いている。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
須磨（県）　－2	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川 一成　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	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	97,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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）
	1:2	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東8m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 1.6km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、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　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	特にない	街路	基準方位　北 ８ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 北西 1.6km	法令規制　1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は見られず、中規模一般住宅が多い区画整然とした住環境良好な住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、底堅い需要にも支えられており、地価は概ね安定的に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　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	同一需給圏は主に神戸市営地下鉄西神・山手線沿線を中心とする須磨区及び隣接区内の住宅地域一帯であり、主な需要者の属性は概ね市内の居住者等が中心である。最寄駅からやや距離があるものの、良好な住環境等を反映して、住宅需要は徐々に改善してきており、地価は概ね安定的に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的規模の土地で３，０００万円前後、新築の戸建住宅で４，０００～４，５００万円前後が中心となっている。			
(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に所在し、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、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺ではアパート等は殆ど見受けられず、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心のため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　須磨　－31	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
	公示価格 114,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [94.1]	[100] / 100	121,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 -4.0
									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　須磨（県）　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 139,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [111.2]	[100] / 100	121,000			交通 0.0		交通 +6.0
									環境 0.0		環境 +7.0
									画地 +3.0		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　121,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 区内においては新型コロナウィルスの住宅市況への影響は現時点ではさほど実感できず、地価への影響は年間では軽微であると思われる。
	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　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 地域要因には特段の変動は見られず、区画整然とした住環境が良好な地域であることから、地価は概ね安定的に推移してきている。
	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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
須磨（県）　－3	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川 一成　印

鑑定評価額	25,100,000 円	１㎡当たりの価格	152,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	125,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			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	神戸市須磨区千守町２丁目４０番２３「千守町２－５－３６」			②地積（㎡）	165（　）	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（60,150）準防（その他）（70,150）
	1:1.5	住宅 Ｗ２Ｆ１Ｂ	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	東3m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ須磨 610m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　45ｍ、北　20ｍ			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　15.0 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 ３ｍ市道	交通施設	ＪＲ須磨駅 北 610m	法令規制	１低専(70,150) 準防
	⑤地域要因の将来予測	街路条件が劣るが、駅接近性が概ね良好な旧来からの閑静な既成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見込まれる。底堅い需要にも支えられており、概ね地価は安定的に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　+1.0
(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　／　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	同一需給圏は主にＪＲ神戸線及び山陽電鉄沿線を中心とする概ね須磨区及びその周辺の住宅地域。主な需要者の属性は概ね市内の居住者等が中心である。幅員が狭隘で街路条件が劣るが、複数の駅から徒歩圏で利便性が比較的高いことから、住宅需要は徐々に改善しつつあり、地価は概ね安定的に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される中心価格帯は、標準的規模の土地で２，５００万円前後、新築の戸建住宅で４，０００～４，５００万円前後と思われる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等に賃貸住宅があまり見られず、自用の戸建住宅等が多い住宅地域で、画地条件等からも市場性のある共同住宅の建築を想定することがやや困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺においては、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用するとともに、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　須磨　－12	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
	公示価格 157,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[101.0] / 100	152,000		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 +2.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　須磨（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 226,000 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [150.1]	[101.0] / 100	153,000		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 +6.0 交通 -3.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　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　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　区内においては新型コロナウィルスの住宅市況への影響は現時点ではさほど実感できず、地価への影響は年間では軽微であると思われる。 ［地域要因］　街路条件が劣るが、交通利便性が比較的高い地域であることから需要は底堅く、地価は概ね安定的に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	明井不動産鑑定
須磨（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	35,000,000 円	１㎡当たりの価格	227,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	180,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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	神戸市須磨区行幸町２丁目３８番「行幸町２－３－２１」			②地積（㎡）	154（　）	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（60,150）準防（その他）（70,150）
	1:2	住宅 ＬＳ２	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ須磨海浜公園 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　8.5 ｍ、奥行　約　17.0 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 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ須磨海浜公園駅 南西方 600m	法令規制	１低専(70,150) 準防
	⑤地域要因の将来予測	住環境・利便性ともに良好な須磨区南部の住宅地域で地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの感染再拡大懸念から不動産市場の先行き不透明感は高まっている。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　227,000 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の沿線で、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大半を占めている。利便性及び住環境ともに良好な須磨区南部の住宅地域であり、供給は限定的で地価は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は１㎡あたり２０万円～２５万円程度、新築の戸建住宅は５，０００万円前後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	周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、対象基準地の規模形状から賃貸用共同住宅の建築を想定することは現実妥当性を欠くために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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　須磨　－19	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 227,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[100]	[100]/100	227,000					
(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　226,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて不動産市場は停滞。一時に比べて回復の兆しも見受けられるが、先行き不透明感は依然高い。
	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　須磨　－19 公示価格　227,000 円／㎡		［地域要因］ 一般住宅等が建ち並ぶ成熟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。
	②変動率　年間　+0.4％　半年間　0.0％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－５　宅地-1

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）　－5	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	20,900,000 円	１㎡当たりの価格	185,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	150,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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中専（60,200）準防（その他）（70,200）
	1:2	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北西5.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄板宿 800m	
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、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　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	特にない	街路	基準方位　北 ５．５ｍ市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北西 800m	法令規制	１中専(70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、住環境が良好なやや高台の既成住宅地域として成熟しており、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
(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	同一需給圏の範囲は、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。当該地域は板宿駅から徒歩圏の環境条件の整った既成住宅地域で、神戸都心部への接近性や利便性は良好であり潜在的需要は底固い。取引される規模はまちまちで中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にマンション等も見られるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　須磨　－16	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
	公示価格　133,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [71.5]	[100] / 100	184,000		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	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -27.0 行政 -2.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　須磨（県）　－ 14	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
	前年指定基準地の価格　209,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [112.2]	[100] / 100	184,000		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	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　185,000 円／㎡			［一般的要因］　須磨区の人口は微減。新型コロナ感染症の影響で景気は悪化した後、厳しい状態が続いている。
	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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－６　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
須磨（県）	－6	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬　さゆり　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	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	88,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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　15.5 ｍ、奥行　約　18.0 ｍ、規模　280 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 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区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、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、神戸市内の居住者である。最寄駅からやや距離があるが、区画整然とした居住環境、買い回り店舗等の利便性も良好な住宅地域であり、需給関係は比較的安定している。周辺の住宅団地の中心価格帯は１８０㎡程度の土地で２，０００万円程度、新築建売住宅は３，５００万円～４，０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。よって本件では指定基準地等との検討を踏まえ、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、地価公示価格及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 須磨 －29	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
	公示価格 124,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [110.2]	[101.0] / 100	110,000		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +7.0 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 須磨（県） －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	地域要因
	前年指定基準地の価格 139,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [123.8]	[101.0] / 100	110,000		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	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 110,000 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 ％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 須磨区の人口は減少傾向。新型肺炎の市場への影響は不透明だが、今のところ区内の地価に大きな影響はみられない。 ［地域要因］ 熟成した住宅団地で、格別な地域要因の変動はない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
須磨（県）　－7	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　濱本佳子　印

鑑定評価額	37,000,000 円	１㎡当たりの価格	197,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	155,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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中専(60,200)準防（その他）高度地区(70,200)
	1:2	住宅 Ｗ２	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東須磨 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ			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	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 南西 500m	法令規制 ２中専(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特に大きな変動要因は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測する。地価は上昇傾向にあると予測する。						

(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　197,000 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、ＪＲ山陽本線及び市営地下鉄西神・山手線の沿線で、概ね神戸市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は市内の居住者である。須磨区南部の従来からの住宅地域で、駅、商業施設等が徒歩圏にあり利便性に優ることから、需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は１００㎡程度の土地で２，０００万円程度、新築戸建住宅は３，５００万～４，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。周辺には賃貸物件も散見されるが、対象地は画地規模が小さいことから賃貸経営上合理的な共同住宅を想定することが困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たため信頼性は高い。以上より、地価公示標準地及び指定基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。		

(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 須磨　－8	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 -1.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 197,000 円／㎡	[100]/100	100/[102.0]	100/[100]	[102.0]/100	197,000				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 須磨（県）　－ 14	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 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 209,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[102.0]	100/[107.1]	[102.0]/100	197,000				

(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 196,000円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ コロナ渦の影響により取引は停滞したものの、売り希望価格等に大きな変化はなく、今後の国内外の感染状況等を注視する必要がある。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 区南部の平坦な住宅地については、堅調な需要を維持しており、地域要因に特別な変動は見られない。
	②変動率 年間 +0.5％ 半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－８　宅地-1

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	20,200,000 円	１㎡当たりの価格	85,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	69,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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	神戸市須磨区菅の台７丁目１０番６			②地積（㎡）	238（　）	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 2.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、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　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)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ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。地価はやや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　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　85,000　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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　須磨　－13	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
	公示価格　87,700　円／㎡	[99.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [102.0]	[103.0] / 100	85,100			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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　須磨（県）　－ 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		地域要因
	前年指定基準地の価格　139,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [163.1]	[103.0] / 100	85,200			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	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　86,000 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　-1.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　須磨区の人口は微減。新型コロナ感染症の影響で景気は悪化した後、厳しい状態が続いている。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－９　宅地-1

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	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	65,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	53,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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 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　60ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、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　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５ｍ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、最寄駅徒歩圏外に位置することもあり、地価水準は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　65,000　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る住宅地域であり、隣接する住宅団地の分譲の本格化もあり、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　須磨　－27	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
	公示価格　66,000　円／㎡	[98.5]/100	100/[103.0]	100/[100]	[103.0]/100	65,000		
(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　67,000 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　須磨　－ 27 公示価格　66,000 円／㎡ ②変動率　年間　-3.0％　半年間　-1.5％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響もある中、須磨区住宅地域の土地需要は、概ね、利便性等の劣る地域は低迷し、利便性等の優る地域は底堅い。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
須磨（県）　－10	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　濱本佳子　印

鑑定評価額	50,200,000 円	１㎡当たりの価格	238,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	190,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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中専(60,200)準防（その他）高度地区(70,200)
	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　40ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			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(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅への交通利便性に恵まれた住環境良好な住宅地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測される。地価水準は堅調であり、やや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　238,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　159,000 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、ＪＲ山陽本線及び市営地下鉄西神・山手線の沿線で、概ね神戸市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は市内の居住者及び分割後再販を目的とする不動産業者である。居住環境及び生活利便性の良好な既成住宅地域であることから、安定した根強い需要がある。市場の中心価格帯は画地規模の大小、成約価格のばらつきから把握し難いが、標準的画地規模（約２００㎡）で４，５００から５，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるため収益価格は低位に求められた。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、地価公示標準地と指定基準地の均衡に留意し、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、上記の通り鑑定評価額を決定した。		

(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 須磨　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 231,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [97.0]	[100] / 100	238,000		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 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 須磨（県）　－ 14	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
	前年指定基準地の価格 209,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [87.4]	[100] / 100	237,000		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	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 237,000円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ コロナ渦の影響により取引は停滞したものの、売り希望価格等に大きな変化はなく、今後の国内外の感染状況等を注視する必要がある。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 地域要因に特に変動はないが、住環境や利便性に恵まれた住宅地で人気は高く需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。
	②変動率　年間 +0.4％　半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
須磨（県）　－11	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬　さゆり　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	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	98,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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(60,150)準防（その他）(70,150)
	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	特にない	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(70,150)準防
	⑤地域要因の将来予測	やや狭隘な街路沿いに中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、今後においても現状を維持するものと予測する。地価は横ばい状態にあると予測する。					

(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。旧来からの既成住宅地域で街路条件は劣るものの、駅徒歩圏で、利便性も良好なことから、需給関係は均衡している。周辺の土地は２，０００～２，５００万円程度、新築戸建は３，５００万～４，０００万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、公法上の規制及び事業収支の観点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かった。自用目的の取引が中心であり、実際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)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　須磨　－5						標準化補正	地域要因
	公示価格　159,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [130.3]	[100] / 100	122,000	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 +2.0 交通 -1.0 環境 +29.0 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	
	須磨（県）　－ 4						標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　226,000 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [184.6]	[100] / 100	123,000	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 +8.0 交通 -4.0 環境 +78.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　123,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　須磨区の人口は減少傾向。新型肺炎の市場への影響は不透明だが、今のところ区内の地価に大きな影響はみられない。 ［地域要因］　駅に近いものの、狭隘な街路が多い旧来からの住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 12　宅地-1

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	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	105,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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）
	1:1.5	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　10ｍ、西　50ｍ、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　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６ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅西 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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　須磨　－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
	公示価格　139,000　円／㎡	[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
	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　134,000 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　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　須磨区の人口は微減。新型コロナ感染症の影響で景気は悪化した後、厳しい状態が続いている。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
須磨（県）　－13	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川 一成　印

鑑定評価額	26,100,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	84,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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	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	ＪＲ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　15.5 m、奥行　約　16.0 m、規模　250 ㎡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	ＪＲ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	地域要因に特段の変動は見られず、中規模一般住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれるが、最寄駅からやや遠く交通利便性が劣ることから、地価は引き続き下落基調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　105,000 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	同一需給圏は主にＪＲ神戸線、山陽電鉄本線及び神戸市営地下鉄西神・山手線沿線を中心とする概ね須磨区及びその周辺の住宅地域。主な需要者の属性は概ね市内の居住者等が中心である。住環境は良好ではあるものの、最寄駅からはバス圏のため駅接近性にやや劣ることから、需要はやや弱含みである。近隣地域及びその周辺で取引される中心価格帯は標準的規模の土地で２，５００～３，０００万円前後、新築の戸建住宅で４，０００万円前後と思われる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、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、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺ではアパート等は殆ど見受けられず、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心のため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 須磨　－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 99,000 円／㎡	[99.0]/100	100/[100]	100/[95.0]	[102.0]/100	105,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 -4.0
									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 須磨（県）　－ 9	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 67,000 円／㎡	[97.0]/100	100/[103.0]	100/[62.4]	[102.0]/100	103,000			交通 0.0		交通 +5.0
									環境 0.0		環境 -40.0
									画地 +3.0		行政 +1.0
									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 106,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 区内においては新型コロナウィルスの住宅市況への影響は現時点ではさほど実感できず、地価への影響は年間では軽微であると思われる。
	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　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 地域要因には特段の変動は見られず、最寄駅からやや遠く交通利便性が劣ることから、地価は引き続き若干の下落傾向である。
	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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
須磨（県）　－14	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　濱本佳子　印

鑑定評価額	17,900,000 円	１㎡当たりの価格	211,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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中専(60,200)準防 (その他)高度地区(70,200)
	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　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　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 ６ｍ市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅 東 400m	法令規制 ２中専(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅に共同住宅等が見られる利便性が優れた住宅地域であるが、特に大きな変動要因がなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。地価はやや上昇傾向にあるものと予測する。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　211,000 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、ＪＲ山陽本線及び市営地下鉄西神・山手線の沿線で、概ね神戸市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は市内の居住者である。駅、商業施設等が徒歩圏にあり利便性に優る既成住宅地域であることから、需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は１００㎡程度の土地で１，８００万円程度、新築戸建住宅は３，５００万～４，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが、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なため収益還元法の適用を断念した。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、地価公示標準地との均衡に留意し、市場の実態を反映した比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　須磨　－9	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
	公示価格 211,000 円／㎡	[100]/100	100/[102.0]	100/[100]	[102.0]/100	211,000				
(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　209,000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　須磨　－ 9 公示価格　211,000円／㎡ ②変動率　年間　+1.0％　半年間　0.0％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナ渦の影響により取引は停滞したものの、売り希望価格等に大きな変化はなく、今後の国内外の感染状況等を注視する必要がある。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
須磨（県）　－15	兵庫県	兵庫県第４分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	331,000,000 円	１㎡当たりの価格	94,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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中専（60,200）（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駅 北西方 400m	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中高層マンション等の多い住宅地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は極めて厳しい状況にあるが、価格水準等から今後地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中高層共同住宅地	(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　94,500 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　94,300 円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄西神線、ＪＲ山陽本線等の沿線で、概ね沿線における徒歩圏の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうちマンション分譲を目的とする不動産業者等である。中高層マンション等の多い住宅地域であり、利便性も良好である。住宅建設は弱含んでいるが、今後も底堅い需要が見込まれる。取引される規模は様々であり、取引件数も少なくマンション素地としては業者の開発意欲が旺盛なため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	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、駅接近性等の利便性の高い住宅地域で中高層マンションの分譲を目的とする素地の取引が中心である。よって比準価格を中心に決定せざるを得ないが、比準価格を試算するために採用した事例に係る各種補修性率の判断の適否等を勘案の上、投資採算性からの意思決定を行う需要者の視点を具現した開発法による価格を比較考量し、画地規模及び価格水準の近い標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)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　垂水　5－1						標準化補正	地域要因
	公示価格　109,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [114.4]	[100] / 100	94,300	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	街路 0.0 交通 -14.0 環境 +33.0 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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　94,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型肺炎の影響は少なく、低金利及び各種政策の後押しもあり、須磨区北部の特徴を踏まえた地域性から需要は底堅く推移している。
	②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%		［地域要因］ 中高層マンション等の多い住宅地域であり、利便性等は良好である。実需等を反映して、地価は若干の上昇で推移している。
			［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　5－1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	明井不動産鑑定
須磨（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	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	274,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	220,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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（80,400）防火（その他）（100,400）
	1:2	診療所兼共同住宅 Ｓ４	銀行、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西27m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄板宿 280m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ			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　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	２７ｍ市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 南東方 280m	法令規制 近商(100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	繁華性のある準幹線道路沿いの商業地域であり、背後住宅地の価格との比較における値頃感から地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの感染再拡大懸念から不透明感は高まっている。						

(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　280,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　196,000 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。需要者の中心は同一需給圏内に営業基盤等を有する法人・個人である。多様な用途性を有する準幹線道路沿いの商業地域であり、また背後住宅地の価格との比較における値頃感から、地価は堅調に推移している。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なため、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	対象地域は店舗や共同住宅等を主体とする商業地域であるが、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、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、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　須磨　5－5	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
	公示価格　212,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[77.7]	[100]/100	273,000		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 -6.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　須磨（県）　5－ 3	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
	前年指定基準地の価格　505,000 円／㎡	[100]/100	100/[103.0]	100/[178.4]	[100]/100	275,000		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	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +70.0 行政 +5.0 その他 0.0

(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　270,000 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　+1.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて不動産市場は停滞。一時に比べて回復の兆しも見受けられるが、先行き不透明感は依然高い。 ［地域要因］　小売店舗、銀行等が建ち並ぶ成熟した商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　5－2　宅地-1

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	15,100,000 円	１㎡当たりの価格	130,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	105,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	神戸市須磨区白川台３丁目６４番１３				②地積（㎡）	116（　）	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）（その他）
	1:3	店舗兼住宅 ＲＣ２	住宅団地内の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西12m市道、背面道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 1.5km		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　10ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ				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駅 北東 1.5km	法令規制　近商(80,300)
	⑤地域要因の将来予測	住宅団地内の小売店舗等が多い商業地域である。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	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　136,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　95,800 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及び明石市の圏域に存する商業地域である。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。繁華性の高い商業地域ではないこともあり、需要はやや低迷している。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・構造等に個別性が強く、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、標準地との比較検討を踏まえ、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　須磨　5-6	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
	公示価格　218,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[169.7]	[100]/100	130,000		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 +2.0 交通 +14.0 環境 +39.0 行政 +5.0 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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　131,000 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　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響もある中、須磨区商業地域の土地需要は、概ね、繁華性等の劣る地域は低迷し、繁華性等の優る地域は底堅い。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　５－３　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
須磨（県）　５－3		兵庫県	兵庫県第４分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	35,900,000 円	１㎡当たりの価格	505,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	400,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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	商業（80,500）防火（その他）（100,500）
	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　40ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	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	１２ｍ市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅 北方 60m	法令規制 商業(100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は極めて厳しい状況にあるが、価格水準等から今後地価はほぼ横這い傾向で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地		(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　520,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　407,000 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隣接諸都市の圏域で各主要駅周辺の商業地域であり、需要者の中心は資本力及び地縁的選好を有した事業者等である。中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、最近の店舗の大規模化による影響も存する。なお、空室率等も改善傾向を示しており、比較的繁華性や利便性も高く、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模により取引される価格帯もまちまちであり、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	駅前の商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性等の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の不動産市場を考慮して、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を関連づけ、下記（１０）・②の変動内容を吟味のうえ、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 須磨　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 510,000 円／㎡	[99.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	505,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 505,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は厳しい状況だが、新型肺炎の影響は少なく、各主要駅周辺を中心とする商業地の店舗及び事務所等の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 須磨 5-2 公示価格 510,000 円／㎡		［地域要因］ 小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、周辺には都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価はほぼ横這い傾向で推移している。
	②変動率　年間 0.0％　半年間 -1.0％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27日　提出
須磨（県）　5 － 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
須磨（県）　5－4	兵庫県	兵庫県第４分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	76,700,000 円	１㎡当たりの価格	242,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	195,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			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
	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（80,400）防火（その他）（100,400）
	台形 1:2	店舗兼事務所 ＲＣ４	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南東28m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄月見山 250m	

(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	２８ｍ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) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は極めて厳しい状況にあるが、地価水準等から今後地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						

(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　245,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　197,000 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隣接諸都市の圏域で各主要駅周辺の商業地域であり、需要者の中心は資本力及び地縁的選好を有した事業者等である。中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、最近の店舗の大規模化による影響も存する。なお、空室率等も改善傾向を示しており、価格水準を踏まえた周辺の繁華性等から、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模等により取引される価格帯もまちまちであり、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	駅前の商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性等の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の不動産市場を考慮して、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を関連づけ、周辺標準地からの価格動向の検討を踏まえ、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　須磨　5－3	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 +19.0、行政 +10.0、その他 0.0
	公示価格 315,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [130.9]	[100] / 100	242,000			
(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　241,000 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　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］景気は厳しい状況だが、新型肺炎の影響は少なく、各主要駅周辺を中心とする商業地の店舗及び事務所等の需要は堅調に推移している。 ［地域要因］中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺には都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価は上昇傾向で推移している。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。