鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 27日 提出

CK JAK I DIECK	<u>эш</u> х Сит п		2 1				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	尾﨑	潤			印

鑑定評価額32,800,000 円1 m³当たりの価格139,000 円/m³

基本	也	車	TE
本本	E.I	₽	ᄮ

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	鑑定評価	の条件	更地と	こしての	艦定評	価												
2	鑑定評価	額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基 準		及び地番1 呂表示」等		神戸市須 「北落台		公落合2丁 ⅰ-8」	目6番	4					②地積 (㎡)	(236	9%	去令上の規制	制等
地	③形状		④敷地(の利用の	現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況)土地の	利用	の⑥接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(7	1 低専 (40, 80)	
	1:	1.5	住宅 LS2			中規模- い区画 宅地域	一般住宅	が多た住	南6m市	方道		水道 ガス 下水	神戸市行 1km	営地下鉄	名谷			
(2)	①範囲		東	50 m、 置	i 5	i0 m、南	50	m,	北	40 m 2	漂準的	的使用	戸建住年	三地				
近隣地	3標準的	り画地の刑	/	間口	约	12.0 m.	. 奥行	亍 約	20	.0 m,	規模	[240	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	④地域的	勺特性	特記	特にな	V			街	基準方位 市道	:北6 m	交通	4 神戸 北 1		· 鉄名谷馬	法令	1	低専(40,80))
			事項					路			施設	ž			規制	I I I I		
	⑤地域要 将来予		当該地域思われる	成は中規 る。地価	関一般は は 横ば	住宅が多い傾向で	い区画生推移する	整然と ると子	した住宅 ·測する。	地域として	で成熟	- 小してお	り、今後		単持のま	ま推移	していくも	
(3) 量	是有 効使用	用の判定	戸建住宅	三地							(4)	対象基	準地の	方位				+3.0
	監定評価の	D手法	取引事件	列比較法	比	準価格			139, 00	00 円/㎡	2	個別的	要因					
0	の適用		収益還え	元法	収	益価格			/	円/㎡	2							
			原価法		積	算価格			/	円/㎡	•							
			開発法		開	発法によ	る価格		/	円/㎡	1							
(7) 語	市場の特性 式算価格の ・検証及び 平価額の 理由	D調整 V鑑定	住者が 安定 戸建度で、 程度で、	て半を占 こいる。 三 三 用に開 自用目	める。 土地は 発され: 発され:	当該地域 3000 た住宅団 取引が中	は成熟し 万円程 地であり 心である	ン度 - た新 - いる。 - いる。	規模分譲 築の戸建 	住宅団地で 住宅は4 5 しては戸鎖	ご O C)、良好) 万円 ビが転勤 ば算せず	な住環境度の物件 等の理由 、市場の	意や駅への - が需要の - により賃	D接近性 D中心と 賃貸され	等を反 なって 	は神戸市内に映して、需いる。	要は れる
(8) 公示価格を	1	■代表標 地番号	準地	標準 地		時 点 修 正	③標準 [·] 補正	(L)	4 地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/I	格内	準化補 野	財路 逐通 環境	0.0 地 0.0 専 0.0 医	1 街路 7 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
	- 42	公示価格 1	39, 000	円/m²		100]	100 [103. (100 100]	[103.0] 100		139,	000	ŕ	画地 - テ政 D他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 介 の 食	指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準 ⁴ 補正	íl @	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準の比準値 (円/ロ	格 内	準化補工	5路 を通 環境 画地	地域要医	指路 交通 環境 行政	
地言		前年指定基		円/mឺ	[_	100	[_]	100	100				その その	_{亍政} D他		その他	
(10) 対 st		1対象基準 ■継続 年標準価	新規		000 円 ⁄	′m³	③ 価	亦	−般的要因	後、崩	∑の人 抜し↓	く口は微 い状態が	減。新雪 続いてレ	ピコロナ原 いる。	怒染症の	影響で	景気は悪化	こした
対象基準地の前	票の 集 検討 系	2基準地だ である場 代表標準	易合の検			等と同一	地格形成	動[地狀況	也域要因] 國別的要因	地域婯	要因に	_特別な	変動はな	さい。				
の前が		集地番号 公示価格	Ż.	須磨 1	39, 000	- 1 円/㎡		[個	圆别的要 因	3] 個別的	勺要因	団に変動	はない。					
	23	変動率 :	年間	0.0 %	半年間	0.0	%											

別記	· 提供式第6		鑑定評	· 価書(令和	2 年 :	地価訂	調査)		? 須磨(3和 2年 7月 27 (県) — 2	'日 提出 宅地-1
	基準地番	·号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプ	゚レイザ	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	監定士	長谷月	川 一成		印
鑑定	三評価額			29,000,000 円	1 ㎡当	たりの価権	各			121, 000	円/mi
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		[令和 2年 1月]	97, 000	円/mឺ
(2)	実地調査日	会和 9	年 7月 1日	(5)価格の種類	正常			線	路線価又は倍率		倍
(2)	一 一	13/11 2	T 1/1 1H	(ひ)「皿竹口ひり竹里天具	ш-т-т-	шлр		Щ	倍率種別		
(3)	鑑定評価の条件	更地として	D鑑定評価								
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨									
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		須磨区北落台 合4-12-					②地積 (㎡)	240	⑨法令上の	規制等
基準地	③形状	④敷地の利用	の現況 ⑤原状況				⑦供給 処理施 設状況	0-21	な交通施設との の状況	1低 (40,8 (その他)	
	1:2	住宅 LS2	多以	規模の一般住宅が ハ区画整然とした 宅地域	北東8m市道	Í	水道 ガス 下水	神戸市7 1.6km	営地下鉄名谷	(((()))	
(2)	①範囲	東 50 m、	西 50 m	、南 50 m、北	50 m	②標準的	的使用	戸建住宅	 		
近隣	③標準的画地の研	杉状等 間口	約 12.0)m、 奥行 約	20.0 n	n、 規模	į	240	㎡程度、 形物	犬 ほぼ長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記特に	ない	15 8	準方位 北 m市道	交通	北西	市営地下 1.6km	*************************************		0, 80)
		事項		路		施討	ጀ		規制	<u> </u>	
	⑤地域要因の	地域要因に大	きな変動は見	られず、中規模一般化	主宅が多い		した住	環境良好	Fな住宅地域とし	て当面は現状	を維持す

将来予測 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。 0.0 方位 (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 (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/m^{*} 積算価格 円/m² 原価法 開発法による価格 開発法 円/mឺ

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。 (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 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

	理由	格を採用し、対	也価公示標準地及	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	とした。	T. > 101 4 N	о — пш
(8) 公示価格を	規 価準 格	① □代表標準地 ■標準標準地番号	地 ②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比	⑤個別的 要因の	⑥対象基準地 の規準価格	⑦内訳	標準化 環境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通	-2. 0 0. 0
煙	<u>-</u> "	須磨	- 31		較	比較	(円/㎡)	訳	T		環境	-4.0
恰を	た	公示価格 114,000 円/1	n ² [100]	[100 [100]	100 [94. 1]	[100]	121, 000		止 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準地番号 須磨 (県) -	②時点 修正 1	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 環境 面地	0.0 地 0.0 要 0.0 因	街路 交通 環境	-2. 0 +6. 0 +7. 0
华地	の 検 討	前年指定基準地の価格 139,000 円/।	m ² [100]	100 [103. 0]	100 [111.2]	[100]	121, 000		止 画地 行政 その他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10		①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 121	, 000 円/㎡	3 Æ #	[一般的要因]] 区内に ではさ われる	おいては新型コ ほど実感できず 。	ロナ、地	ウィルスの信仰への影響に	主宅市況への は年間では	の影響は野 怪微である	見時点 ると思
対象基準地の前	↑標準価格質の検討		表標準地等と同- 地	ー地 価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	地域要 好な地	因には特段の変 域であることが	動はら、	t見られず、D 地価は概ね3	区画整然と 安定的に推和	した住環場 多してきて	竟が良 ている。
前	す か	標準地番号 公示価格	- 円∕㎡	因の	[個別的要因]] 個別的	要因に変動はな	い。				

標準地番号 円/㎡ 公示価格 年間 ②変動率 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 27日 提出

 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

	3	須磨(県)		-3	兵	庫県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動)産鑑	定士	長谷	Л -	一成					印
鑑力	2評価	額					25	, 100, 0	00 F	1	m³当	たりの	の価格							152	,000 F	∄∕m ^ª
1	基本的	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 2年	- 7月 1	1日 ((4) 鑑5	2評価 6	∃		令和	口 2年	三 7月	20日	路		12年 価又は			12	5,000	
(2)	実地詞	周査日	4	令和 2年	6月 26	6日 ((5) 価格	各の種類	Ą		正常信	西格			線。		画文は				f	
(3)	鑑定詞	平価の条件	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) 其	_	f在及び地番s f住居表示」等		神戸市須		千守町 2 5 — 3 6		40番	2 3						②地積 (m [*])	責	1	65) (9	9法令	予上の規	制等
基準地	③形			の利用の	•			地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	Ş	了供給 処理施 設状況	⑧主要	E なる i のり		ひとの			1 低専 (60, 150) 準防	
		1:1.5	住宅 W2F	`1 B				一般住		東3m市	ī道		7	水道 ガス 下水	JR須 610m	磨				(その	(70, 150))
(2)	①範	囲	東	20 m,	5 2	20 m、[有	45 m	、北	2	20 m	2 4	票準的	使用	戸建住	宅地						
近瓞	3標	準的画地の刑	彡状等	間口:	約	10.5 r	n,	奥行	約	15.	0 m	١,	規模	'	160	m²	程度、	形状	き	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 m市道			交通	JR 北 6	須磨駅 10m			法令	 	1 低	専(70,1 準防	50)
			事項					路					施設	- [規制	 			
		 域要因の 来予測		件が劣る まれる。															j は現	状を	維持す	るもの
(3) 晶	是有効	使用の判定	戸建住	字베									(4)	対象其	準地の	方	位	_				+1.0
		価の手法		·····································	E H	進価格				152, 00	00 円	l∕m [°]		個別的	. –							
	の適用		収益還			/ <u>一個旧</u> !益価格				/		ı∕ ∕ mً										
			原価法	.	積	算価格				/	F.	∕m [*]										
			開発法	.	開	発法に	よる価	i格		/	F.	/ m²										
(6) F	市場の	特性	市内の需要は	給圏は主 居住者等 徐々に改 の土地で	が中心	である。 つあり、	。幅員 地価	が狭隘	で街安定	路条件 的に推	が劣る 移して	るが、 ている	複数	の駅か隣地域	ら徒歩	圏で活	利便性 辺で取	が比較 引され	を的高しる 中	いこ	とから、	住宅
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	建築を及び利	域等に賃 想定する 便性を重 に、地価	て とが 視した	やや困難自己居住	難であ	るための取引	収益	還元法心であ	一の適月 るこ	月は断	念し	た。近場の特	隣地域》 性を反明	及び、映し	その周た規範	辺にお 性の高	いていい	は、	居住の	
(8) 公示価格	見価格と	① □代表標標準地番号		■標準± 1 1 1 1 1 1 1 1	也 12)時 点 修 正		標準化 開正	B	地域要 因の比 竣	⑤個! 要! 比!	因の	0	け象基準 ○規準値 (円/ⅰ	格 内	標準化補正		通 境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通環境	+2. 0 -1. 0 +3. 0
) :	公示価格 1	57, 000	円/m	_	100	_	100		100 04. 0]		1.0] 00		152,	000	"	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		その他	0. 0
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号 頁磨(県	1) -		時 点 修 正		標準化 開正	_	の比	⑤個! 要! 比!	因の	0	†象基準)比準値 (円/r	格一切内	補		通 境	0. 0 0. 0 0. 0		街路 交通 環境	+6. 0 -3. 0 +46. 0
华化	讨	前年指定基 2	基準地の 26,000		_	100.4	_	100		100 50. 1		1.0]		153,	000	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 一継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるな 一代表標準 標準地番号が 公示価格を表する。	■新規格 が共通地 場合の格	見 也点 (代表	長標準 地	- 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要区 就要因]]的要区	有言	ではさ かれる	はど 。 条件が は底堅	実感で 劣るが く、 地	型コロップ マ で 通 に は な い。 は な い。	地価・利便作品安ク	への影 生が比	響は年 較的高	間でい地	は軽	微であ	ると思
		②変動率	年間	%	半年間	引	%															

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 -4須磨 (県) 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 1㎡当たりの価格 227,000 円/㎡ 35,000,000 円

(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	[令和 2年 1月]	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	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2 錐	ニニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニ	の理由の	の要旨														
,	①所在及び地番 「住居表示」				☑行幸町2 ⁻ -3-21」	丁目38番						②地積 (m³)	i (154	9法	き令上の規約	制等
基準地 (3形状	④敷地	の利用	の現況	(5周辺) 状況	の土地の利	用の	⑥接面	i道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(2-	1低専 (60,150) 準防 の他)	
	1:2	住宅 LS2			一般住: 一卜等; 宅地域	宅の中にア が見られる	パ 住	北6m市	i道		水道 ガス 下水	J R須 600m	奢海浜公 [東		(70, 150)	
(2)	①範囲	東	50 m,	西	30 m、南	i 30 m	、北	5	i0 m 2	標準	山 的使用	低層住宅	宅地				
近隣	3標準的画地の	形状等	間口	約	8.5 m	、 奥行			0 m,	規模	ŧ	150	m²程度、	形状	: ほぼ!	長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特に	ない		街		準方位 m市道		交道		須磨海浜 方 600m		法令	1 (氐専(70, 15 準防	0)
		事項				路	i			施記		199 000m		規制			
(5 地域要因の 将来予測					 磨区南部の は高まって			地価は上昇	昇傾[句にあっ	たが、兼	所型コロブ	トウイル	スの感	染再拡大懸	念か
(3) 最	有効使用の判定	低層住	宅地							(4)対象基		方位				0.0
	定評価の手法 適用	取引事	例比較	法	比準価格			227, 00	00 円/m	ີ້	個別的	J安囚					
0),	旭 用	収益還	元法		収益価格			/	円/m	î							
		原価法			積算価格			/	円/m	î							
		開発法			開発法によ	る価格		/	円/m	î							
(6) 市	場の特性	住者が	大半を いる。	占めて 市場の	いる。利便 中心となる	山陽電鉄本 性及び住環 価格帯は規 5,000	環境と 見模等	もに良 によっ	好な須磨[てまちます	区南部	部の住宅 総額は把	E地域では B握しがた	あり、 供糸	合は限定	的で地	価は安定的	ルに推
• 7	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	を欠く	ために とから	収益価 、本件	格は求める は他の基準	けられるか ことができ 地との価格 り決定した	なか な均衡	った。	居住の快i	商性	• 利便性	:に着目し	した 自用目	目的の十	地取引	が中心とな	つて
(8)	① ■代表材 価 標準地番号		□標 ² 〔磨	準地 - 19	②時 点 修 正	③標準化 補正	[地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較	6	対象基準 の規準値 (円/	西格 少内	準 化 補 現	≿通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 因	交通 環境	0.0
をた		227, 000	円/	'n	[100]	[100]	[100]	100]	227,	000	- -		0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	些地番号	-	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較	6	対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	準化補理	野路 で通 環境	地域要因		
华 快地 討	前年指定	基準地の	価格 円/	'n	[]	[100	[100	100]			-	^{国地} f政 D他		行政 その他	
(10) 対象標準	①-1対象基 ■継続 前年標準価 の ①-2基準地 点)である	□新規格 格 が共通地	見 220 2点(代	6,000 F た表標準		③ 価格形成 一地		的要因 成要因]	一時心 然高い 一般何	こ比 <i>^</i> ハ。 主宅等	べて回復	[の兆しも かが成熟	見受けら	られるが	、先行	産市場は停 き不透明感 特段の地域	は依
対象基準地の前年標準価格等か	無力 (80 %) ■代表標準 標準地番号 公示価格	隼地	en □ 標準 須磨	ŝ	- 1 00 円/㎡	要		 的要 因	_	,	, - , -	:v。 」はない。					
	②変動率	年間	+0.49	6 半年	間 0.0	%											

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) 宅地-1 **-** 5 基進地番号 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕 尾崎不動産鑑定 **-**5 尾﨑 钔 須磨(県) 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 潤

鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 185,000 円/m³ 20,900,000 円 1 基本的事項 150,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (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 路線 路線価又は倍率 倍 湽 (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) ①所在及び地番並びに 神戸市須磨区川上町2丁目2番25 ②地積 ⑨法令上の規制等 113 「住居表示」等 「川上町2-2-30」 (\mathbf{m}^{1}) 1 中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 200) 北西5.5m市道 水道ガス 住宅 W2 中小規模一般住宅が 山陽電鉄板宿 多い住宅地域 1:2 800m 下水 50 m、南 ①範囲 東 70 m、西 50 m、北 ②標準的使用 低層住宅地 $50 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m, 奥行 紒 15.0 m, 規模 120 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位 1中専(70,200) 山陽電鉄板宿駅 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 5.5 m市道 域 準防 北西 800m 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 185,000 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6) 市場の特性 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 +1.0 地 ⑦内訳 の規準価格 域 交通 標準地番号 要因の 交诵 修正 因の比 0.0 -1.0補正 下化補 較 比較 環境 0.0 環境 -27.0 須磨 -16(円/m³) 因 īΕ 画地 +1.0 行政 -2.0100] 100 100 公示価格 100 その他 行政 0.0 0.0 184,000 円/m² [101.0] 133,000 100 [71.5] 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 +1.0 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +1.0 Ŏ 化補 要因 須磨(県) - 14 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +10.0 ΤĒ 画地 +2.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [101.0] 100 100 100] 行政 その他 0.00.0 184,000 209,000 円/㎡ 100 [102.0] [112.2] 100 その他 0.0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。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 185,000 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に特別な変動はない。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 「個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

ത

%

円/m²

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

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**

							スル	(215)	0	1 00
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 m³当たりの価格
 110,000 円/m³

1	#	+	44	申	균
	忢	◮	HN	-	ΤB

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

_	۸۳ <i>۱</i> ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	T/T-27 - 34 -	- TIII														-
2	鑑定	評価額の決定	の埋田の)要旨									T		T		
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等			区南落合 1 -21-9	丁目21番: 」	3					②地積 (㎡)	(83	⑨法)	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現	況 5周辺状況	の土地の利	用の ⑥	接面道路	が状況	処	供給 上理施 と状況		「 な交通施 の状況	設との	(2)	1 低専 (40,80) の他)	
		1:1.2	住宅 W2		中規模 多い区 住宅地	の一般住宅2 画整然とし2 域	0-1	可西6m市道	İ	ガ	道 iス 水	神戸市 1.4km	営地下鉄名	7谷		//IE/	
(2)	①範	i囲	東 2	20 m、西	30 m、南	40 m	、北	40 m	2標	準的例	使用	戸建住宅	三地				
近	3標	準的画地の刑	/	間口 約	15.5 m		約	18.0 r	n、 ‡	見模		280	㎡程度、	形状	長方形	<u> </u>	
近隣地域	④地	域的特性	特記事項	特にない		街路	6 m	方位 北 市道		交通 施設		市営地下 1.4km	鉄名谷駅	法令規制	11	氐専(40,8	0)
		!域要因の i来予測				 ごが区画整然)と予測する		並ぶ住宅	団地で	、特に	こ大き	な変動要	医がない	ことか	ら、今後	後も当面の)間
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地							対象基	準地の	方位				+1.0
	監定評 D適用	福の手法	取引事件	列比較法	比準価格		11	.0,000 P	9∕m²	112	3 かりロソ:	安囚					
·	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	,	収益還え	元法	収益価格			/ P	9/m²								
			原価法		積算価格			/ P	9/m²								
			開発法		開発法によ			<u> </u>	9/m²								
(6) ਜੋ	市場の		の居住者あり、需	音である。₫ 膏給関係は♭	最寄駅からそ 比較的安定し	申・山手沿線 Pや距離があ いている。周 :, 000万	るが、 辺の住	区画整然 宅団地の	とした	居住環	景境、	買い回り	店舗等の	利便性	も良好だ	よ住宅地域	贞で
· / -	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	成り立つ市場性を	成は、戸建伯 つ地域でない と反映し、第 己のとおり?	ヽため、収益 実証的で信頼	された住宅 還元法の適 賃性のある比	団地では 用は断だ 準価格	あり、自 念した。 を採用し	己使用 よって 、地価	目的で 本件で 公示価	での取 では指 西格及	引が中心 定基準地 び指定基	いとなって 地等との検 基準地との	おり、 討を踏 検討も	経済的に まえ、5 踏まえ	こ賃貸事業 現実の取引 て、鑑定記	月の 平価
(8) 公示価格	現価格と	① □代表標標準地番号	準地 須	標準地 4 − 29	②時点修正	③標準化 補正	④地均 因 <i>d</i> 較	0比 要	別的 因の 較	の規	象基準 規準価 (円/n	格内内	準 交 環	通境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	0. 0 +3. 0 +7. 0
) - 	公示価格	24, 000	円/mឺ	[<u>100</u>]	100 [103. 0]	100 [110.		01.0]		110,	000		政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号 頁磨(県)	- 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較	比要	別的 因の 較	の上	象基準 比準価 (円/n	格内内	準 交 環	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 +4. 0 +19. 0
地言	र्ने	前年指定基 1	基準地の個 39,000		[100]	[100 [103.0]	[123.		00]		110,	000	100	政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 全株当価本等が	丰票售 あ各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 地	110,000 点(代表標	準地等と同- - 円/㎡	③ 価格形成要因	[一般的	因]	が、今熟成し	のとこ	と団地	内の地価	新型肺炎 がに大きな はな地域要	影響は	みられた	ない。	月だ

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**

							火炬	(クト)	 - C-
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	淀			
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 m³当たりの価格197,000 円/m³

++		-	_
基本	ᇚ	里	TE

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_ /															
2 🖠	艦定評価額の決定	の理由の)要旨												
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」等		神戸市須磨區 「戸政町3-		「目27番					②地積 (㎡)	(188	⑨法 :	令上の規制	制等
基準地	③形状	④敷地(の利用の現況	5周辺(状況	の土地の利用	用の ⑥接	面道路の状況	ş	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(20	2 中専 (60, 200) 準防	
	1:2	住宅 W2			一般住宅が發 主宅地域	書 南東	6m市道	7	水道 ガス 下水	山陽電銀 500m	跌東須磨		, ,	高度地区 (70, 200)	
(2)	1範囲	東	80 m、西	40 m、南	30 m.	、北	80 m 2‡	票準的	使用	戸建住宅	三地				
近	③標準的画地の肝	形状等	間口 約	10.0 m	、 奥行	約 1	8.0 m,	規模		180	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方(6 m市)		交通		電鉄東須 500m	磨駅	法令	2中	専(70, 20 準防	0)
		事項			路			施設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測		-般住宅が建 昇傾向にある			に大きな豕	変動要因は認	以めら	れず、	当面は明		が推移す	るものと	:予測する	ŭ _
	も有効使用の判定								対象基準個別的	. –	方位				+2.0
(5) 鑑 の	定評価の手法)適用			比準価格		197,	000 円/㎡								
		収益還		収益価格			円/mi								
		原価法		積算価格		/	円/m²								
		開発法		開発法によ	る価格		円/m²	:							
(6) 市	5場の特性	要者の日から、記 00万~	合圏は山陽電 中心は市内の 需要は底堅く 〜4,000	居住者であ 推移してい 万円程度で	る。須磨区 る。市場の ある。	南部の従来 中心価格 を	Rからの住宅 帯は100π	E地域 d程度	で、駅の土地	、商業旅 で 2 , C	画設等が領) 00万円	E歩圏に ∃程度、	あり利便 新築戸建	見性に優る 建住宅は3	こと , 5
評	t算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 目由	った。よ	域は一般住宅 対象地は画地 比準価格は規 市場の実態	範性の高い	事例を収集	し得たたと	り信頼性は高	引し、	以上よ	り、地位	山公示標準	℡地及び	は賃貸物 収益価格 指定基準	が件も散見 路は試算し 進地との均	され なか)衡に
(8) 公示価格も	① 二代表榜 標準地番号 格	準地 須	標準地 磨 −8	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	·		対象基準)規準価 (円∠n	格内	準 化補 環	€通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 0. 0 +1. 0
恰した	公示価格	197, 000	円/m³	[100]	[100 [102. 0]	[100	[102. 0]		197,	000		页政	-2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準)比準価 (円/n	格内	準	€通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +1. 0 +6. 0			
地言			価格 円╱㎡	[<u>101.0</u>] 100	[100 [102.0]	100 [107. 1	102.0		197,	000		页政	0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	①-1対象基準 ● 一種 ・ のの検 ・ のの検 ・ のの検 ・ のの検 ・ のの検 ・ のの検 ・ のの検 ・ ののであるが ・ であるが ・ で表標準 ・ で表標準 ・ で表標準 ・ で表標準 ・ で表標準・ で表標準・ できるが	□新規 格 が共通地 場合の検	196,000 F 点(代表標準		③ 価格形成要因	一般的要	大きな ある。 区南部 地域要	¢変化 『の平 『因に	はなく 坦な住 特別な	、今後の 宅地につ	は停滞し 国内外の かいては、 しられない)感染状 堅調な	況等を注	三視する必	要が
HII /J	ムが画り		+0.5% 半年	円/㎡ 間	の %	個別时安		7女囚	(二次男)	14/4 / ,º					

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) 宅地-1 - 8 基進地番号 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕 尾崎不動産鑑定 -8 尾﨑 須磨(県) 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 浬 印

鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 85,000 円/m³ 20, 200, 000 円 1 基本的事項 69,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (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 路線 路線価又は倍率 倍 湽 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 1日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神戸市須磨区菅の台7丁目10番6 ②地積 ⑨法令上の規制等 238 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 1 低専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (40, 80)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南6m市道 水道ガス 住宅 W2 中規模一般住宅が建 神戸市営地下鉄名谷 1:1.2 ち並ぶ住宅地域 2.5km 下水 50 m、南 ①範囲 東 30 m、西 40 m、北 $50 \, \mathbf{m}$ 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 紒 17.0 m, 規模 240 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位北6 m 1 低専(40,80) 神戸市営地下鉄名谷駅 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 市道 南西 2.5km 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +3. 0 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 85,000 円/mi の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 原価法 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 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。 (6) 市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の 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 ① 代表標準地 標準地 ② 時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 0.0 地 ⑦内訳 域 の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 **交通** 0.0 0.0 下化補 較 (円/m²) 環境 0.0 環境 須磨 -13比較 因 +1.0īΕ 画地 +3.0 行政 +1.0 [99.0] 100 100 公示価格 103.0] 行政 0.0 その他 0.0 85, 100 87,700 円/㎡ [103.0] [102.0] 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 0.0 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +8.0 內 化補 要因 須磨(県) - 1 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +51.0 ΤĒ 画地 +3.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 [103.0] 行政 その他 0.00.0 85, 200 139,000 円/㎡ 100 [103.0] [163.1] 100

(10); 対象基準地の前 年標準価格等か らの

①-1対象基準地の検討 継続 ___新規

公示価格 ②変動率

前年標準価格 86,000 円/㎡

①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地

-1.2% 半年間

代表標準地 標準地 標準地番号

年間

成要因(ത %

円/m²

(3)

格形

[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。

その他

0.0

価 変 動状況 [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。

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**

					75/AD (7N)	0	
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

		英畑(外)		3	八年小	7	-C/#-371	23112	` `	,11	. 1.397)/ 1 2.500		164	田大八					Fla
	評価						11, 100,	,000	円 1	m ³ 当	こりσ)価格						65	,000 F	∄∕mื
1 :	基本的	的事項												(0)						T (2
(1)	価格田	時点		令和 2年 7	7月 1日	(4) 銀	監定評価	日		令和	1 2年	7月	15日	路	[令和 2 ^g 各線価又			50	3,000 F	<u>判╱㎡</u> 音
(2)	実地詞	調査日		令和 2年 7	7月 1日	(5) (ī	西格の種	揰類		正常価	插格			禄二	·····································		-		17	<u> </u>
(3)	鑑定言	 評価の条件	更地。	としての鑑	定評価										10 11	£/J'J				
		評価額の決定		· · · -	/C#11/IC															
(1) 基	· · · ·	f在及び地番st 「住居表示」等		神戸市須原 「緑が丘 2			∄872	2番1	2 9					②地積 (m ⁱ)	ŧ (170)	9法令	う上の規	制等
基準地	③形	狀	④敷地	の利用の現	見況 (5)版 状況		土地の	利用の	6接面	面道路(の状況	夂	⑦供給 业理施 设状況		な交通が の状況	を設と	Ø	(1 低専 (50, 100)	
		1:1	住宅 W 2		V1		般住宅が然とした		南5m市	方道		オス	k道 げス 下水	神戸市 1.3km	営地下鉄		寺	(その	他)	
(2)	①範	5囲	東	60 m、西	50 m	、南	60	m、 i	t 4	40 m	②標	票準的	使用	戸建住:	宅地					
近際	3標	標準的画地の	形状等	間口 約	13.0	m,	奥行	約	13	.0 m		規模	I	170	㎡程度	. #	ジ状 (ほぼ正	 方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない	١		:		基準方位 5 m市道			交通	神戸駅	市営地	下鉄妙法	寺法	令	1低	専(50, 1	00)
			事項				1	路				施設		1.3km		規	,制			
		2域要因の 子来予測		一般住宅が 也価水準は							艾要 因	に大	きな変	動はない	いが、最	寄駅後	走歩圏	外に位	置する。	ことも
(3)	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地								(4) 5	対象基	準地の	方位					+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			65, 00	00 円	∕ m ^²	1	固別的	要因						
O.)適用	1	収益還	元法	収益価	格			/	円	∕ m ^³									
			原価法		積算価	格			/	円	∕ mื									
			開発法		開発法	による	価格		/	円	∕m [*]									
(6) 市	「場の)特性	住者がる	給圏は神戸 多い。最寄 市場での である。	駅への接	沂条件	:が劣る	住宅t	地域であ	り、隊	੬接す	^る住?	宅団地	の分譲の	の本格化	もあり)、需	要は弱	含みで	推移し
· ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 真の決定の	益還元法	準地は戸建 去の適用は 引事例から	断念した	、した	がって	、自己	己使用目	的の戸	⋾建住	[宅の]	取引が	主となる	る住宅地	域に存	すする	ことか	ら、規創	節性の
(8) 公示価格を	見価	① ■代表標標準地番号	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	□標準地 磨 - 27	②時 ; 修 ī		3標準化 補正	£ 4	地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	因の	の	象基準規準値 (円/I	格内	準化	街路 交通 環境	0. 0. 0.	0 域 要	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
格 t		公示価格	66, 000	円/㎡	[98. 1 100	_	100 103.0] [100	[103 10			65,	000	正	画地 行政 の他	+3. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	000	① 指定基準	地番号	-	②時 ; 修 ī		③標準化 補正		地域要 因の比 較	多個別 要因 比輔	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
準 核地 言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[] [100] [100	[*	画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 対 包	Ęδ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ.) 円/㎡		③ 価 変		般的要因	13	f型コ は、概 £堅い	[ね、マ	ウイル 利便性	スの影響 等の劣を	響もある る地域は	中、須 低迷し	原磨区 ノ、利	住宅地 便性等	域の土± の優る±	地需要 地域は
対象基準地の前	ド票 権団 各党	①-2基準地/ 点)である ^は 【代表標準	場合の検		標準地等と	:同一均	他格形成要因6	動 [地: 犬 兄	域要因]	坦	地域要	因に物	特別な	変動はた	さ <i>い。</i>					
の ^領 前 カ	f)	標準地番号 公示価格	各	須磨 66	, 000 円/	- 27 ' m	囡の	[個.	別的要因	3] 個	別的	要因	に変動	はない。						

②変動率 年間 -3.0% 半年間 -1.5%

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**

							匁炻	(五)	10	-626
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)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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

Ь.		半価の余件		200	烅 化 計	Щ														
2 釒	濫定詞	評価額の決定	の理由の)要旨										ı						
(- /		在及び地番並 住居表示」等				が10世47 3−15」	•	番89	外					②地積 (m³)	į (21	11)	•	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(の利用 <i>の</i>	現況	⑤周辺(状況	の土 [±]	也の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交の状況		との	(そ)	2 中専 (60, 200) 準防 の他)	
		1:1.5	住宅 LS2			マンシの一般に	住宅な	と中規 が建ち	模並	北西7m	市道		水道 ガス 下水	山陽電報 400m	鉄板宿	营			高度地区 (70, 200)	
	①範	进	東	40 m、	5 3	30 m、南	ĺ	20 m	、北	2	20 m	2標準	≝的使用	低層住宅	2地					
近隣	3標	準的画地の刑	彡 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	
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にな	(V)			街		準方位 m市道		交		h電鉄板箱 i 400m	引駅		法令	2 中	□専(70, 20 準防	00)
			事項	 				路				施	設				規制			
		域要因の 来予測				に恵まれ 傾向で推)、当	i面は現場	(維持で対	推移す	つるもの	のと予済	則される	5。地価オ	k準は
(3) 最	有効	使用の判定	低層住宅									((4) 対象基 個別的		方位	Ĺ				0.0
	定評)適用	価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				238, 00	00 円/	'n	他加尔	安囚						
"	/ XE2 / 13	•	収益還	元法	収	益価格				159, 00	00 円/	'n								
			原価法			算価格				/	円/									
			開発法			発法によ				/	円/									
· 評	ば算価 検証 で価額		で標準時間を	ことかり 地域は が規模 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	、 安約 規模重 を 高い。	し 0 0 (他 (他 (を (を (と (と (と (と (と (と (と (と	いで 中地 、 需4 心域地	要, とで価 を 5 すあ公 で の の の の の の の の の の の の の	る 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	市場の 地域で 地域価値 地と指	中心価 0007 自用 は は 定 基 準 は を 基 準 は を は を し の り の り り り り り り り り り り り り り り り り	各帯は 5円程 動のの 立に求	画地規模 建度である 取引が中 なられた	草の大小、 う。 P心となる こ。比準値	成約 る。賃 価格は	I価格の 受住等 対範性	かばら [*] 老も見り 生の高い	つきから られるな い事例を	圏域である記 球既成し が、収集し が、収集し得 が、収集を標	推いが、 上より またた
(8)	由			■標準は	b 2	、上記の 時 点 修 正	3標	<u>鑑定計</u> 漢化 ⅰ正	4 #	を決定 地域要 国 の 比	した。 ⑤個別 (要因(対象基準 の規準値		標準化補	街 近 交i		0.0 地域要0.0 因	 街路 交通	-1. 0 -1. 0
公示価格な	≦ 恰		須	磨 -	2				車	交	比較		(円/			環均			環境	+1.0
格したた	=	公示価格	31,000	円/m	. -	100]	_	00]		100 97. 0	[100 100	_]	238	, 000	正	画 ⁵ 行道 その作	_ 政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	\) }	① 指定基準	地番号 頁磨(県)) –		時 点 修 正		準化	_	の比	⑤個別的 要因の 比較		が象基準 の比準値 (円/	西格 少	標準化補正	街道 交证 環境	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 -3. 0 -9. 0
地討	†	前年指定基	基準地の(109,000			101.0		00 [02. 0]		100 37. 4	[100 100	_]	237	, 000		画 ⁵ 行道 その作	政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価様 ①-2基準地が 点)であるも □代表標準	□新規 各 が共通地 場合の検	, 237, 点(代 表			一地	3		要因]	大きある	きな変 る。 或要因	化はなく	、今後 <i>0</i> 動はなV)国内 \が、	滞した 外の原 住環境	たものの 感染状汁 寛や利何	 の、売り 兄等を注 更性に見)希望価格 主視する必 息まれた信 こある。	必要が
前が	`	標準地番号 公示価格 ②変動率		+0.4%	半年問	_ 円∕㎡ ∄	%	囚 の	[個別	的要因	[] 個別	川的要	因に変動	はない。						
		シ久划干	구기만	· J. ± 70	十十世	u .	/0													

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/mឺ

	- н п при							, , , , , ,		•			/ IIII II	-						20,000	
1	基本的	的事項																	1		
(1)	価格	寺点		令和 2年	7月 1	. 日 (4)鑑5	と評価	日		令和	1 2年	- 7月	20日	(6) 路		和 2年			98, 000	
(2)	宝州重	周査日	4	う和 2年	6H 15	; ₁ (5	() (而太	各の種	揩		正常個	版格			線	路約	線価又は	:倍率			倍
(2)	~~C	MAH					// Ш-1	1 V/1 ±.	A.R.		ш т	4114			ІШ		倍率種類	别			
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
		評価額の決定																			
(1)		「在及び地番」		神戸市須				∄ 1 9	番9						②地		, 2	201	9;	去令上の	規制等
基準地		住居表示」等				-4-2									(m²		()	1 /爪市	-
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	多周辺 状況	の土	地の利	用の	⑥接面	ā道路(の状況	-	⑦供給			交通施	設との		1 低専	0)
						B 1.02								処理施 設状況	按	近0.)状況			準防	
			D-1-			+ 1 +	Htt on	ф п. /->-	. / -	北2.5	m市消				.I.78 6	Ð ΔιL	石曲土		(そ	で他) (70,150	0)
		1:1.5	住宅 W 1			中小規 が建ち				122.0				水道ガス	四陽i 220m	包釱	須磨寺			(, 0, 10	~,
														下水							
(2)	①範	· IIII	東	20 m、 🛚	ъ °	 30 m、 韓	ī	40 🕶	1、北	١ .	30 m	少‡	亜維 4	5倍田	戸建住	: 它-	Hili				
		:四 『準的画地の 』		間口:		11.0 m		奥行			.0 m		規模				º□ ㎡程度、	北北	ルチルギ	長方形	
近隣地域	_			特にな		11.0 11	1,		基			`		.1.78	電鉄須			T . i		低専(70,	150)
域	(4)地	域的特性	特記					往	J 2	2. 5 m	市道		交通		220m	んだっ	丁测人	法令	-	準防	100)
			事項					路	ζ.				施設					規制			
	⑤地		やや狭	ー 溢な街路	沿いに	中小規模	あー	·般住年	とが建	ち並ぶ	住宅地	り域で	·	域要因	に特別]な変	変動はな	く、今	後にお	いても現	状を
		来予測		るものと									, _	,,,,,,							
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地											準地σ)	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				123, 00	00 円	∕ m ^²		個別的]要因						
0)適用	l	収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m ⁱ									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ mื									
			開発法		開	発法によ	る個	格		/	円	∕ m ⁱ									
(6) ਜੋ	「場の)特性	同一需	給圏は J	R山陽	本線及び	が山陽	電鉄本		線で、	神戸市	可圏	関域に	存する	住宅地	域	である。	需要者	は市内	居住者が	大半
			ている。	。周辺の	土地は	既成住宅 2,00	E地域) () 〜	で街路 · 2 , :	各条件 5 0 0	は劣る 万円程	ものの 度、親	D、駅 F築戸	₹徒歩 「建は	:圏で、 :3, 5	利便性 600万	ξ 5 Ι ,~.	良好なこ 4, 00	とから 0万円	、需給 程度の	関係は均 物件が需)衡し 要の
(7) =	1. hh 177	-th o ====h	-	なってい		24. il. //l. 2	·	1- 7 .1		1 M	الم ا	3 Had T7	· ~»=	- حار عالد	FI -	.))	- 45 L2 607	Λ 1 42	em 44. 3.	7th sl.L. on +5	1,44,7%
	検証	i格の調整 及び鑑定	周辺に	アハートため、収	等の収益還元	金物件が法は適用	見り	れるも	らのの	人 公 田 目 的	上の財の取引	制度	ひ事で	・美収文	実際の	、 か に	っ賃賃経 引価格を	宮上台 指標と	埋的な して価	:建物の想 i格決定し 鑑定評価	てい
	平価額 里由	の決定の	ること:	から、取 とおり決	引事例 定した	から求め 。	た比	準価格	各を採	用し、	地価グ	、示標	雲準地	及び指	定基準	地。	との検討	を踏ま	えて、	鑑定評価	額を
(8)		① □代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	(3)桴	標準化	(4)	地域要	⑤個兒	别的	(6) 対	象基準	集地	, ;	標を	i路	0.0 地	金 街路	+2.0
公示価格を	見価	標準地番号				修正		誰		因の比		因の	0)規準値	苗格	7) 1	:#	通	0.0 地 0.0 場 0.0 医	交通	
価値	= 11# -		須	磨 -	5				Ē	較	比輔	交		(円/	m³)	尺 :	補環				
恰をす	·	公示価格			Г	100]		100		100	Γ 10	00]					<u> </u>	_	0.0	行政 その他	
			59,000	円/m	. -	100	_	100	[]	[30.3]				122,	000		1.1 その		0. 0	7 071	3 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3棋	標準化	4 #	地域要	5個5	訓的	⑥ 対	寸象基準	集地 /	_ ;			0.0 地	3 街路	+8.0
指定基準地)\	-	五年 /旧	\		修 正		龍正	团	図の比		因の	0	D比準值	西格	7) 1	淮		0.0 0.0 要 0.0	交通 交通	
基準		2	頁磨 (県	.) –	4				剪	交	比輔	交		(円/	m³)	尺 :	補環				
地言	又 寸	前年指定基	基準地の	価格]	100.4]		100		100	[10	00]							0. 0	行政 その他	
		2	226, 000	円/m	. -	100	[_	100	[]	184.6	10	0		123,	000		その		0. 0	ر ۱۲۰	3 0.0
		①-1対象基準					-		[一船	设的要因										響は不透	明だ
(10)		■継続	」」新規 **		000 II	/m²		3			7.)	٠, ٦	2 (0)	ころ区	LPJ0/JI	31III (こ大きな	影響は	みりれ	/,τv.°	
対 4	F ら 票 の	前年標準価額 ①-2基準地類			000円/	´ III b等と同-	— 14 h	価変格動	Γ±±h±a	或要因]	軍	D1 7 2F	F1. \ \ +	$\mathcal{D}\mathcal{D}$	社院 ₹	公公司	ゆぶタい	コロキャン	È DA	:宅地域で	5 4th
基準	養検 計	<u>点</u>) である [±]	易合の検	討	ヘコポード 八	o ㅠ C IHI	ت	格形成	나반색	*女囚」					残監はな			山木川	・シップは	. 七型坝(, #E
対象基準地の前	各	一代表標準	트地	標準地	b			格形成要因													
前力)\	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		めの	[個別	刂的要因]] 個	別別的	更因	に変動	はない	٥,					
			- 年間	0.0%	半年間		%	-													
•	l.	J 77-70 T				•		1	1												

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 字地-1

							タ店 (木)	14	7070
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	尾﨑	潤			印
			_						

 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 4 7 7 7 7						
(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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	U	f在及び地番並 「住居表示」等		神戸市須磨区 「西落合5-			9番2						②地積 (㎡)	(206	9)	法令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	3周状况		地の利	用の	⑥接面	道路の状	 :況	⑦供給 処理施 設状況		な交通がの状況	施設との	(3	1 低専 (40,80)	
		1:1.5	住宅 W2		多い		般住宅		南6m市	î道		水道 ガス 下水	神戸市 900m	営地下鄧	卡名谷		. V기(판)	
(2)	①範	囲	東 1	10 m、西	50 m,	南	40 m	、北	4	10 m 2	標準	的使用	戸建住年					
近隣	3樗	薬料的画地の形	彡状等	間口 約	12.0	m,	奥行			0 m,	規模		200	㎡程度	、形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にない			街	基市	连準方位 5道	北6 m	交通	通 神戸 西 9	市営地下 00m	 *鉄名谷	駅 法令	1	低専(40,8	0)
			事項				路				施記				規制			
	⑤地 将	域要因の 子来予測	当該地域 思われる	或は中規模一 る。地価は横	般住宅か ばい傾向	ゞ多い区 ¶で推≉	∑画整然 多すると	をし : 予測	た住宅! する。	地域とし、	て成熟	热してお	り、今後	€も現状	維持のま	ま推移	していくも	っのと
(3) 盾	是有效	が使用の判定	戸建住宅	2地				-			(4	4) 対象基 個別的		方位				+3.0
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事例	例比較法	比準価格	<u> </u>			134, 00	00 円/n	n	他かけい	安囚					
	J AC 1.		収益還え		収益価格					円/n	n							
			原価法		積算価格					円/n								
			開発法		開発法に				/	円/n				<u> </u>				
(6) ਜ	市場の		住者が大	給圏の範囲は 大半を占める ている。土地	。当該地	也域は成	戈熟 した	_大規	模分譲位	住宅団地	であり	り、良好	な住環境	竟や駅へ	・の接近性	:等を反	び映して、需	引の居 言要は
計	検証	[の決定の	での取引	宅用に開発さ 的な賃貸経営 別が中心で、 を上記の通り	取引価格	各の水準	售を指標	悪に価	「格が決)	定される	ことだ	が一般的	と認めら	られるの	ケースが 宅地域で で、比準	 		泛、経 引目的 鑑定
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号	漢地	標準地 = 11	②時 点 修 正		標準化補正	[地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	-	対象基準 の規準価 (円/r	格内	準化補工	環境	0.0 地	交通 環境	0. 0 -1. 0 +5. 0
	7.51		.39, 000	円/mi	[100 100		100 103. 0]	[]	100 104. 0]	[103. 0 100]	134,	000		画地 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの倫	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正		漂準化 補正		団の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	格 内	準化補工	街路 交通 環境 画地	地域要因	也或要因 環境 環境 行政	
地言	ते	前年指定基		円/m²	100	_] [_	100	[100	100]			- そ	行政 の他		その他	
(10) 生材が低材等が	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準の 点)で表標準地の均 に一代表番号 公示価格	■新規格 が共通地が 場合の検証	 134,000 F 点(代表標準		_	③ 価格形成要因	[地垣	设的要因 或要因] 则的要因	後、)地域	厳しい要因に	人口は微が に特別な 因に変動	続いてい変動はな	いる。	感染症の	影響で	で景気は悪化	公した
	İ	② 亦 動 本	年問	0.0% 坐有		0/6	1	l										

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 **字地-1**

						7,7/10	(711)	10	, O
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 m³当たりの価格105,000 円/m³

1	基本	响	事	琿

 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				口午性力	
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	・	倍
(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	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡

(3)對	ニニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニ	更地	としての鑑定	: 評価										
2 釒	監定評価額の決定	の理由	の要旨									_		
(1) 基 準	①所在及び地番 「住居表示」		神戸市須磨 「高倉台2	区高倉台27 -8-12」	「目1番3)	1			②地積 (m³)	(249	9法令)	上の規	制等
地	③形状	④ 敷地	の利用の現況	兄 ⑤周辺の 状況	の土地の利	用の ⑥接	面道路の状況	兄 ⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施の状況	設との		1 低専 (40, 80) 他)	
	1:1	住宅 W2		中規模の 多い区 住宅地域	の一般住宅 画整然とした 或	0-1	7.5m市道	水道ガス下水	J R 須原 2.5km	統合				
(2)		東	50 m、西	30 m、南	20 m	、北	100 m 2#	票準的使用	戸建住宅	三地				
近	3標準的画地の 月		間口 約	15.5 m	 、 奥行	<u></u> 約 1	6.0 m,	 規模	250	㎡程度、	形状	ほぼ正え	5形	
	④地域的特性	特記	特にない		街	其淮方	立北	☆涌 JR	類磨駅 2.5km		法令		専(40,8	0)
		事項			路	 		施設			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	地域要 遠く交	因に特段の変 通利便性が劣	動は見られ ることから	ず、中規模 、地価は引	一般住宅5 き続き下落	地域として当 客基調で推移	角面は現状を するものと	:維持する :予測する	ものと見	込まれ	るが、最	寄駅から	やや。
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地					(4) 対象基		方位				+2.0
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価格		105,	000 円/m²		1女四					
"	旭州	収益還	元法	収益価格		/	円/㎡							
		原価法	ŧ	積算価格		/	円/㎡							
		開発法	ŧ	開発法によ	る価格	/	円/㎡							
(6) 市	場の特性	住宅地め駅接	給圏は主に J 域。主な需要 近性にやや劣 2,500~	『者の属性は 『ることから	概ね市内の 、需要はや	居住者等な	バ中心である である。近隣	。住環境に 幹地域及びそ	t良好では の周辺で	tあるもの で取引され	の、最	寄駅から	はバス圏	のた
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	理的に	宅用に開発さ 賃貸事業が成 、居住の快適 用し、地価公	むり立つ地域 近性及び利便	ではなく収 性を重視し	:益還元法の た自己居住	D適用は断念 E目的の取引	にした。近隣 が中心のた	靠地域及ひ ニめ、市場	バその周辺 景の特性を	!ではア. :反映し	パート等 た規範性	は殆ど見	上受け
(8) 対示価格を	① 二代表榜 標準地番号	_	■標準地 頁磨 -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 の規準((円/	西格 ⑦	準 交 環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 0. 0 -4. 0
	公示価格	99, 000	円/㎡	[99.0] 100	[100]	100 [95. 0	102.0]		, 000		ī政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 頁磨(県	<u>†</u>) – 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 の比準((円/	画格 ⑦ 内	準 交補 環	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 3.0	街路 交通 環境 行政	-2. 0 +5. 0 -40. 0 +1. 0
地討	前年指定基)価格 円/㎡	[97. 0] 100	[100 [103.0]	100 [62. 4	[102. 0] 100		, 000	<u> </u>	ī政		その他	0. 0
(10) 対 任	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		円/m²	(3)	[一般的要	因] 区内に ではさ われる	こおいては新 なほど実感で 。	「型コロナ ごきず、地	ウィルス 地価への影	の住宅	市況への間では軽	影響は現微である	時点 らと思
対象基準地の前年標準価格等か	【の (1)-2基準地7 点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	易合の核	也点(代表標為 食討 ──標準地	隼地等と同− -	形状成況		便性が	写因には特段 3分ることか	めの変動に いら、地価	t見られず fは引き続	*、最寄 き若干	駅からや の下落傾	や遠く交 向である	で通利)。
前か	ムバ画行		_0 0 0 0 2 1	_ 円∕㎡	<u>の</u>	[個別的要	因] 個別的	力要因に変重	けはない。					
	②変動率	年間	-0.9% 半4	干间	%									

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**

					7月/14 (717)	11	٠ ٥٠٥
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 m³当たりの価格
 211,000 円/m³

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	鑑定記	平価の条件	更地	としての	鑑定記	平価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)	①所	在及び地番並	せびに	神戸市須	磨区	戎町6丁目	15番	3							②地積		85		9法	令上の規制	訓等
基	Г	住居表示」等	÷	「戎町 6	5 - 1	− 7 J									(m²)	()			
基準地	3形	状	④ 敷地	の利用の	現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	の土地	の利	用の	⑥接面	道路0	り状況	划	①供給 业理施 设状況	0-21	な交通の状況	通施設と 兄	の	(その	2 中専 (60, 200) 準防	
		1:1.5	住宅 RC3			小規模- 同住宅等 住宅地域	等が 見	宅に	*	南東6r	n市道		ナ	x道 ガス ド水	山陽電釒 400m					高度地区 (70, 200)	
(2)	(1)範	i.Ħ	東	50 m, Z	5	30 m、南		30 m	、北	F	50 m	②標	準的	使用	低層住宅	三地					
		 準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口:		8.0 m.		型行			.0 m.		見模		100	m²程/	★ 刑		長方形		
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな		0.0 111	. ,	街	基	準方位 m市道	: 北		交通	山陽 [*] 東 40	電鉄東須			令		専(70, 20 準防	0)
			事項	i 				路				ħ	施設				規	制			
		域要因の 来予測				司住宅等が ける。地価									特に大き			ぶなく	、当面	iは現状維	持で
(3)	是有効	使用の判定	低層住	宅地											準地の	方位					+2.0
		価の手法	取引事	例比較法	E	比準価格				211, 00	00 円	∕ m³	11	固別的	安囚						
0.	の適用		収益還	元法	Ц	又益価格				/	円	∕ m [*]									
			原価法		Ŧ	責算価格				/	円	∕ m [*]									
			開発法		ß	開発法によ	る価枠	各		/	円	∕ m ^²									
(6) 市	市場の		要者の く推移 0万円	中心は市 している 程度であ	内の原 。市場 る。	失本線、J 居住者であ 場の中心価	る。原格帯に	訳、 ま10	i業施i O m³i	設等が 程度の	徒歩圏 土地で	にあ 1 ,	り利(8 O o	便性に 0万円	優る既成 程度、新	は住宅 「築戸	地域では建住宅は	あるこ は3,	とから 500	、需要は 万~4,	底堅 00
部理	・検証	の決定の	集し得:	たためそ	の信頼	を、共同住宅 学上合理的 質性は高い。 を決定した。	。以	が混在 勿の想 上より	するf 定が 、地f	主宅地 困難な 価公示	域で、 ため収 標準地	自用(益還)	目的の 元法の 均衡の	の取引 の適用 に留意	が中心と を断念し し、市場	: なる。 た。 鳥の実	。賃貸信 比準価権 態を反明	主宅も格は規	見られ 範性の 比準値	るが、画)高い事例 f格をもっ	地規一を収して上
(8) 公示価格	現価集格	① ■代表標標準地番号		□標準は 「磨 -		2)時 点 修 正	③標 ² 補〕			の比	⑤個別 要因 比較	の	ී ග	象基準 規準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0. 0.	0 0 0 0 0 0	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
æ 7.	7-11	公示価格 2	11, 000	円/mi		100]	[102	00 2. 0]		100	102.			211,	000		画地 行政 その他	+2. 0. 0.	0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの食	① 指定基準		_	(②時 点 修 正	③標 ² 補 ¹	Œ	較	の比	⑤個別 要因 比較	の	0	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交通 環境 行政	
地高	া	前年指定基		円/m	2	100	[)0]	[100	100						行政 その他			その他	
(10) 全様準値材等が	年票 ・ の検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 代表標準	□新規 各 が共通地 場合の検	209, L点(代表 計 標準地			ſ	③ 西格形或要因变動状況		要因〕	大 あ 地	:きな? :る。 域要	変化に	はなく 変動は	、今後の ないもの)国内:)の、!	外の感勢 駅徒歩圏	や状況 圏にあ	等を注 り生活	希望価格 視する必 環境も比 である。	要が
前が	f り	標準地番号 公示価格 ②変動率		須磨 2 +1.0%		- 9 00 円∕㎡ 間 0.0	(因 の	[個別	的要因]] 個	別的	要因り	こ変動	はない。						

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 り	「帰り	– 15	七地一
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 m³当たりの価格
 94,500 円/m³

(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	[令和 2年 1月]	円/mi
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	1	1			-

	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨									-					
(1) 基		f在及び地番ュ - 住居表示」等			区道正台1 −3−12」							②地積 (m)	(3, 498)	9法令	予上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現場	兄 ⑤周辺(状況	の土地の利	用の(6接面:	 道路の状況	,	⑦供給 処理施	-	な交通 の状況	施設との	ת	(1 中専 (60, 200)	
		不整形 1:1.2	共同住宅 RC10			マンション生宅地域	等	南西12r	m市道		設状況 水道 ガス 下水	神戸市? 400m	営地下領	鉄妙法寺	ĝ.	(その	他)	
(2)	①範	i 囲	東 8	80 m、西	60 m、南	150 m	、北	80) m ②標	準的	勺使用	中高層却	共同住宅	芒地				
近咪	3標	準的画地の形	/	間口 約	55.0 m	、 奥行	約	65. (0 m, #	見模		3, 500	m²程度	复、 形	状に	まぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記事項	特にない		街路		2 m市i		交通施設	駅 北西	市営地下 方 400m	等妙法	法等法等		1中	専(60, 20	00)
		!域要因の i来予測	中高層マ 価格水準	 ンション等 等から <i>今</i> 後	至の多い住宅 対価は上昇	 地域で、今 傾向で推移	後とも するも	5現状で 5のと予	 で推移する 予測される	もの	と予測	する。な	お、景	景気は極	めて雇	厳しい	状況にあ	らるが、
(3) 揖	是有效	使用の判定	中高層共	宗同住宅地						(4)	対象基個別的	-	不整用	影				0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			94, 500) 円/m [*]		凹刀リロン	女凶						
U	ノ心力		収益還え	法	収益価格			/	円/mឺ									
			原価法		積算価格			/	円/㎡									
		開発法			開発法によ	る価格		94, 300	円/m ²									
(6) ਜ	市場の	特性	同一需約 需給圏の である。 ンション	圏は、市営 うちマンシ 住宅建設は 素地として	地下鉄西神 ョン分譲を 弱含んでい は業者の開	線、JR山 目的とする るが、今後 発意欲が旺	陽本線 不動産 も底壁	泉等の兆 産業者等 とい需要 こめ中心	沿線で、概 等である。 要が見込ま ことなる価	ね沿 中 れ 格 帯	線にお 層マショ は見出	ける徒歩 ション等 される規 せない状		関域であ V住宅地 様々であ ある。	る。 域で り、 耳	需要者 あり、 取引件	の中心に利便性も数も少な	は同一の良好なくマ
	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	る素地のる各種補)取引が中心 修性率の#	収益物件も である。よ 断の適否等 模及び価格	って比準価 を勘案の上	i格を引 :、投資	中心に決 資採算性	央定せざる 生からの意	を得 思決	¦ないが ¦定を行	、比準価 う需要者	「格を記 い視点	∜算する ₹を具現	ために した	こ採用 開発法	した事例	前に係
(8) 公示価:	規集とした	① □代表標標準地番号		標準地 k 5-1	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較	⑥\$	対象基準 の規準価 (円/r	i格 少	標準化補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 -14. 0 +33. 0
	7.0	公示価格 1	09, 000	円/mi	[100]	[100 [101.0]		00 [4.4]	100]		94,	300	正	画地 行政 その他	+1. (0. (0. (0. (0. (0. (0. (0. (0. (0. (0)	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	かったの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地 ^地 因(較	域要 の比	⑤個別的 要因の 比較	⑥\$	対象基準 の比準価 (円/r	i格 ⑦ 内	標準化補正	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交 環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の 値	価格 円/㎡	[]	[100]	[00 [100					画地 行政 その他			その他	
(10) 対象基準地	年票隼両各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 「代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	94,000		③ 価 変	[一般的 [地域	的要因] 要因]	須磨区 る。 中高層	北部マン	の特徴	少なく、 を踏ま <i>え</i> 等の多い して、地	た地域 ・住宅地	対性から 対域であ	需要に	は底堅 引便性	く推移し 等は良好	してい
心の前が	字 テ	標準地番号公示価格	<u> </u>		- 円/㎡ 手間	要 因 の %	[個別的	的要因]	個別的	要因	に変動	はない。						

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 27日 提出

	<u>эш</u> ДС		2 —			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 m³当たりの価格
 274,000 円/m³

(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	[令和 2年 1月]	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	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

		画額の決定		- しての!	皿 人 口	<u>іш</u>														
(1) 基準:	①所在	画報の次定 及び地番3 居表示」等	立びに			に田町 2 7 3 — 7 」	「目3	86番						②地積 (㎡)	i (94)	9法令	上の規	制等
地	③形状	:	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土均	也の利	用の(6接面	i道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況	i施設との	D	(その)	近商 30,400) 防火 油)	
		1:2	診療所	兼共同住	宅	銀行、ク建ち並ん			// /	南西27	'm市道		水道 ガス 下水	山陽電 280m	鉄板宿				00, 400)
(2)	①範囲	l	東	50 m、 🗷	5 10	l 0 m、南		80 m	、北	10	0 m 2	標準	的使用	中層店舗	浦兼共同	司住宅地				
近隣	3標準	的画地の刑	/	間口:	約	7.0 m	Ĺ	奥行	約	14.	0 m,	規模	ŧ	100	m²程度	隻、 形	状パ	ほぼ長力	形	
近隣地域	④地域	的特性	特記	特にな	V			街	2 '	7 m市	道	交道		電鉄板宿 方 280m		法令	ते	近商	(100, 40 防火	0)
			事項					路				施言	殳			規制	刮			
 		要因の 予測	繁華性の 新型コロ	りある準 ュナウイ	幹線道ルスの	路沿いの 感染再拡	商業	地域で	があり、 不動産	背後 全市場の	住宅地のの先行き	価格。 不透	との比較 明感は高	をにおける iまってい	る値頃原いる。	感から地	価は_	上昇傾	句にあっ	ったが、
, ,			中層店舗									_)対象基 個別的		ない					
	監定評価)適用	の手法		列比較法 		準価格					0 円/n	_	100010	20						
			収益還:	元法		益価格 算価格]		0 円/n	_								
			開発法			^{昇価倍} 発法によ	る価	格			円/n 円/n									
(6) 市	万場の特		価格とのちまちた	り比較に よため、	おける 需要の	値頃感か 中心とな	ら、: る価	地価は格帯は	は堅調には見出し	こ推移しがたり	商業地域 用途性を している。 い状況に	。商 ある。	業地の取	7引自体2	が少ない	いことや	取引る	される	画地規模	莫がま
· 評 理	ば算価格 検証及 呼価額の 里由	の調整 び鑑定 決定の	対象地域標となりでは収益を比較さ	域は店舗) 得る状 会性より き量し、	や共同 況には も市場 地価公	住宅等を 至って重視 性が重視 示標準地	主体 ない。 及び	とする 。 当 も 指 定 基	商業均 該地域に シと判断 に準地と	地域でる こおい かする。 との検	あるが、 ては自た 。 したが 討を踏ま	価格を使用でする。	水準の形 の利用形 市場の実 艦定評価	成を主導 態が中心 情をより 額を上記	算するり ひとなっ ひ反映っ このとす	又益物件って ないる ない なり 決定	はなく こと 価格 した。	く、収z から、J を重視	益が地値 取引にな し、収差	画の指 あたっ 益価格
(8) 公示価格をした	見価標:	〕☑代表標 準地番号	準地 須	■標準b 磨 5-		時 点 修 正	③標 補	準化 正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	格内	補	街路 交通 環境	0.0	域要	街路 交通 環境	0. 0 -6. 0 -13. 0
	=	公示価格 2	12,000	円/mi	. -	100]	_	00]		00 7. 7]	[100 100]	273,	000	正	画地 行政 その他	0. 0 0. 0) -	行政その他	-5. 0 0. 0
(9) 指定基準地	1) 指定基準	地番号 頁磨(県)) 5-:		時 点 修 正	③標 補	準化 正	④地 ^地 因(較	域要 の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	標準化補正	街路 交環境 画地	0. 0 0. 0 +3. 0	因	街 交 環 行 政	-2. 0 +2. 0 +70. 0 +5. 0
地計	}	前年指定基 5			. –	100]		00 3.0]		00 8.4]	100]	275,	000		画地 行政 その他	0. () -	その他	0. 0
(10) 対 年)-1対象基 ^½ ■継続 前年標準価	新規 各	270, 0	000円/			3		的要因		に比っ				影響を受 けられる				
対象基準地の前年標準価格等が	が検討した。)-2基準地が () である場 一代表標準	易合の検	点(代表 討 □標準地		等と同一	-地	価格形成要因6	[地域	要因]				が建ちi られない		ぬした商	業地域	或であ	り、特別	受の地
前力		等地番号 公示価格	-			_ 円∕㎡		めの	[個別的	的要因] 個別	的要因	因に変動	はない。						
ı	(2)	変動率	年間 -	+1. 5 %	半年間]	%													

公示価格

②変動率 年間 -0.8% 半年間

円/㎡

%

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

	3	須磨(県)		5 - 2	兵	車県	兵	庫第4分	科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	池田′	富美	夫					印
鑑定	2評価	額					1	5, 100,	000 F] 1	m³当	たりの	の価格	<u>\$</u>						130),000 P	∃∕m³
1	基本的	的事項								•					•							
(1)	価格	寺点		令和 2年	三 7月]	LΒ	(4) 鑑	定評価	日		令和	口 2年	三 7月	15日	(6)		1 2年			10	5,000 F	¶∕m ^ª
(2)	実地記	周査日		令和 2年	三 7月 1	1日	(5) 価	格の種	類		正常個	略			路線価		西又は 率種別				任	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市多	頂磨区自	自川台:	3丁目	6 4番	1 3						②地積 (㎡)	i (1	16)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			没との			近商 (80, 300)	ı
		1:3	店舗兼RC2					可の小売 5並ぶ商		西12m	市道、	背面	道	水道ガス下水	神戸市' 1.5km	営地	下鉄名	谷		(その)他)	
(2)	①範		東	40 m, ī	西 :	10 m,	南	70 n	າ、北	4	40 m	② ‡	票準的	り使用	中低層の	の店舗	補併用	住宅地	þ			
	3標	準的画地の那	 杉状等	間口	約	6.0	m,	奥行	約	20.	.0 m	١,	規模		120	m⁴₹	捏度、	形状	ほ	ぼ長	·方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	211			往	j 1	2 m市	ī道		交通	神戸	市営地丁	下鉄名	S谷駅	法令		近	商(80,30	0)
以			事項					出	Ż.				施設	北果	1.5km			規制				
	⑤地	域要因の		地内の小	売店舗	等が多	い商詞		1	。地域	要因に	こ大き		1	く、需約	合関係	系から		! !	生は丁	落傾向	で推移
	将	来予測	するも	のと予測	する。											I — -	- -π <i>b</i>					0.0
		使用の判定		の店舗併									- 1	対象基 個別的	. –		方路					0.0
	a定計 D適用	[:] 価の手法]		例比較法		準価格				136, 00			-									
			収益還	,,		益価格				95, 80	00 円		-									
			原価法			算価格						∕ m [*]	-									
(a) -	-18 -	44.64	開発法			発法に			b	· /		∕ m [*]			- 1 > -			- I		· -l-		II. det tete
(6) _T	「場の	特性	同一需が多い る画地	給圏は概 と思料さ 規模や価	:ね神尸 れる。 i格帯は	市及ひ 繁華性 まちま	明石で	市の圏域 い商業は あり、電	吸に存 也域で 需要の	する的 はない 中心と	業地域 ことも なる信	変であり	らる。)、需 けは見	需要者 要はや 出せな	の甲心にや低迷しい状況で	は同一 してい である	一 に 給いる。 る。	圏内の 土地取	事業な引に	を者、 こつい	不動産乳では取り	業者等別され
E	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	対象基 把握が 収益価	準地は小 困難であ 格は参考	売店舗り、収として	等が多 益価格 、標準	・い商 がは相対 i地との	業地域P 対的に料 の比較材	内に存 青度が 倹討を	するが 劣る。 踏まえ	、建物 したが 、鑑定	めの 対 が つ で 注 評 促	見模・ に、 断額を	構造等 記範性の 上記の	に個別性 ある取り とおり?	生が引 引事(央定し	強く、 列によ した。	地域の	標準のたけ	生的な	よ賃料水達 価格を重視	準等の 現し、
(8)		① □代表標	 準地	標準:	地 ②	時 点	(3)	標準化	(4)±	也域要	5個5	別的	⑥ 対	対象基準	地	標	街	路	0.0	地	街路	+2.0
公示価格を	見価	標準地番号				修 正	;	補正	1	因の比		因の	0	D規準価	<u> </u>	標準化補		通	0.0	域要因	交通	+14.0
価と格し	_		須	[磨 5-	6				1	交	比	胶		(円/r	nî) 訳	補正	環 画		0.0	因	環境 行政	+39. 0 +5. 0
をす	2	公示価格	218, 000	円/m	. -	101. 0 100] [100	.	100 69. 7]		00]		130,	000			政	0.0		その他	0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		(2	時 点	(3)	標準化	④ #	域要	5個5	削的	⑥ 対	対象基準	土地	標	街	-	0.0	地	街路	
指た)\	0 11/22 !				修正	_	補正	_	の比	_	因の		り比準値		標準化補	交			域要因	交通	
指定基準地	D A			_					較	ξ	比	詨		(円/r	n ⁱ) 訳	補正	環			茵	環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/m	์ [100] [100	.	100	[00					画 行 その	政			行政 その他	
		①_1対象基準		討					`	的要因	3]		コロナ	ウイル	スの影響	_ 響もま	ある中	、須磨	区商	「 新業地	地域の土地	也需要
(10) 対 st	ξò	■継続 前年標準価 ²	──新規 格		000円/	∕ m [‡]		③				は、相 S堅V		繁華性	等の劣る	5地填	薬は低	迷し、	繁華	性等	学の優るは	也域は
対象基準地の前	票検討	①-2基準地点)である地位表標準	易合の検	点(代表 試計 □ 標準地		也等と同	司一地	価格形成要因の変動状況	[地域	要因]	坩	也域要	更因に	特別な	変動はな	こい。						
心の前が	点 手)	標準地番号		<u></u> ∏π∓기	ٺ	- 四 / n	ก	要因の		的要因	3] 個	国別的	的要因	に変動	はない。							

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 m³当たりの価格 505,000 円/m³

基		

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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	頁の決定	の理由の	D要旨															
(1) 基	①所在及 「住居	び地番3 表示」等		神戸市須				6番1						②地積 (m³)	i (71) 9)法令上の規制	制等
基準地	③形状		④ 敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路の∜	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通が の状況	施設との		商業 (80,500) 防火 その他)	
	1:2.	. 5	店舗兼 RC6				規模の ち並ぶ 域			北東12 道	≥m市道、南	東側	水道 ガス 下水	山陽電 60m	鉄板宿			(100, 500)	
(2)	①範囲		東	40 m、世	5 4	10 m,	南	30 m	、北	6	0 m 2	標準	的使用	中層店舗	浦兼事務	所地			
近隣	③標準的	画地の刑	/	間口	約	5. 0	m,	奥行	約	14.	0 m,	規模	ŧ	70	㎡程度	、形状	: 131	ぼ長方形	
近隣地域	④地域的	特性	特記	特にな	V)			街	1	2 m市	道	交通	1 山陽	島電鉄板宿	了駅	法令		商業(100,500 防火	0)
~~			事項					路	;			施記		7 60m		規制	 	PJZ	
	⑤地域要 将来予		中小規格	- 莫の小売 るが、価	店舗が 格水準	建ち重	立ぶ駅前 今後地	 jの商業 !価はほ	送地域 Eぼ横	で、今征 這い傾	後とも現 句で推移	⊥ 状で抄 する ヤ	■ 佳移する ものと予	ものとう	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	。なお、	景気	は極めて厳し	い状
(3) 揖	是有効使用	の判定	中層店舗	浦兼事務	所地							(4		準地の	角地				+3.0
	監定評価の D適用	手法	取引事	例比較法	比	準価格	\$			520, 00	0 円/r	'n	個別的	一安囚					
	ノル 型/11		収益還	元法	収	益価格	3			407, 00	0 円/r	'n							
			原価法			算価格				/	円/r	n							
	開発法						こよる個			/	円/r								
(6) ਜ	(開光点) 市場の特性 同一需給圏は神戸た事業者等である。 お、空室率等もこ取引される価格		改善傾	向を示	きしてお	3り、比	△較的	繁華性な	や利使性	も高く	〈 、需要	きも十分に	1見込ま	は資本力 規模化に れる地域	及びよる。	地縁的選好を 影響も存する るが、規模に	有しなり		
Ī	ば算価格の 検証及び 評価額の決 単由	鑑定 定の	る賃貸下不動産	市場にお 市場を考	ける賃 慮して	貸収力 、市場	、に基つ 品の実態	がく収益 縁を反明	i性か として	ら意思	央定を行 準価格を	う事業 標準と	業者等が とし、選	ぶ混在して	ている状) 等の指	態である	。し	者等や成熟し たがって、現 高い収益価格	在の
(8) 公示価格	見 価 標準は	■代表標 地番号	. –	□標準 均 磨 5-)時 点 修 正		票準化 輔正	[地域要 因の比 跤	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	西格 内	準化補工	街路 交通 環境		域 交通 要 環境	0. 0 0. 0 0. 0
	公:		10, 000	円/mi	. -	99. 0	-	100 03. 0]	[100	103.0]	505,	, 000		画地 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 排	旨定基準	地番号	_	2)時 点 修 正		票準化 捕正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格 内	準化補工	街路 交通 環境		地域要因 環境	
地言	村 前:	年指定基	と 準地の	価格 円/m [*]		100	_] [_	100]		100	100]				画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対 2		対象基 ² 継続 標準価権	準地の検 □新規 洛	ļ	000円/	⁄ m [‡]		③ 無 亦		设的要因		心とす						く、各主要駅 は堅調に推移	
(10) 名材を加め前	票 の 善 検 画 討 E	基準地が である場 代表標準	易合の検	点(代表 討 □標準地		も等と	司一地	M格形成要 多動状況	[地垣	找要因] 引的要因		土地和						辺には都心叵 い傾向で推移	
前が		地番号 公示価格 動率	· 各 年間	須磨 5 0.0%	10,000 半年間	円/r	- 2 m [*] 1.0 %	因の	[個別	削的要因] 個別	的要因	因に変動	かはない。					
	心友	<i>→</i>) +	CIEI	0.0 70	1.11	· .	0 /0	1											

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 **字地-1**

								匁炻	(217)	J	4	-626
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					田

 鑑定評価額
 76,700,000 円
 1 m³当たりの価格
 242,000 円/m³

基		

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(0)	<u></u>	計画の末件	文地と	- しての強化	<u></u>												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基		析在及び地番並 「住居表示」等		に 神戸市須磨区北町3丁目10番 「北町3-2-4」								②地積 (㎡)	3	317 ⑨法令上の規制等)			制等
基準地	③形	/ 状	④敷地0	の利用の現況	5周辺(状況	⑤周辺の土地の利用の 状況			⑥接面道路の状況 ⑦ 処 記			接近の状況		没との	近商 (80,400) 防火 (その他)		
		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					水道 ガス 下水	山陽電鉄月見山 250m			(100, 400)		
(2)	①範	ā囲	東 30 m、西		70 m、南 3		30 m、北	2	20 m ②標準		的使用 中層店		浦付共同住宅地		.		
近	3標	栗準的画地の飛	形状等 間口 約		12.0 m	· 奥	行 約	25.	25.0 m、規		 į	300 ㎡程度、		形状	形状 ほぼ長方形		
近隣地域	_	也域的特性	特記事項	特にない		往		28m市道 交通		交通	山陽東方	電鉄月見 250m		法令規制		商(100, 40 防火	(0)
		也域要因の 採来予測	中低層の)店舗、事務	 所等が建ち 等から今後	,並ぶ商 :地価は	路 業地域で 上昇傾向	 ご、今後。 って推移。	施設 後とも現状で推移 [™] 多するものと予測:		多するも	のと予測	する。な		、景気は極めて厳しい状況		
				輔付共同住宅:							(4)対象基準地の		形状			0.0	
(5)鑑定評価の手法			取引事件	列比較法 .	比準価格			245,000 円/㎡			個別的	要凶					ļ
	の適用	1	収益還元法		収益価格		197,000 円/㎡										
		ļ	原価法	!	積算価格		/ 円/m [*]										
		ļ	開発法		開発法によ	る価格		/ 円/m²									
(6) 市場の特性			た事業者 空室率等 等により	合圏は神戸市が 音等である。 いまな善傾向の の取引されるの	中低層の店 を示してお 価格帯もま	舗、事 3り、価 ちまち	務所等か格水準を をあり、	が建ち並ん と踏まえる 需要の「	ぶ商業地 た周辺の 中心とな	域でを 繁華性 る価格	あり、最 生等から 各帯は見	近の店舗 、需要も 出せない	iの大規模 十分に見 状況であ	化による 込まれる。	る影響もる地域で	存する。 であるが、	なお、 規模
			る賃貸市 不動産市	新業地域では 対場におけるで 対場を考慮し 周辺標準地	賃貸収入に て、市場の	基づくし	収益性が反映して	いら意思 ている比	決定を行 準価格を	う事業標準と	と者等が とし、還	混在して 元利回り	いる状態 等の指標	である。	したか	ぶって、耳	見在の
(8) 公示価格を	現 価 準 格 と	① 二代表標標準地番号	漂準地 須原		②時 点 修 正	③標準補正	·	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準 の規準値 (円/I	格内	準化補 環	通境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1. 0 +1. 0 +19. 0
	75		315,000 円 /㎡		[100.5]			100 130. 9]	[100 100]	242,	000	行政		0.0 行政 +10.0 0.0 その他 0.0 0.0		0.0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準地番号 - 前年指定基準地の価格 円/㎡			②時 点 修 正			地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基準 の比準価 (円/r	格内内	準 化補 環	路 通 境 i地	地域要因	街路 交通 環境 行政	
	Î							100	100]			ー 歯 行 その	·政 ·他		その他	
(10) 至根地(作为)	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 ①-2基準地が共通地点(代表標:点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地				(3) /m [*]			-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なる。 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、周辺による土地利用の変化も見られ、地価は上昇傾向でいる。							区調に推移)、周辺に	多して こは都
前力	す か	標準地番号 公示価格		+0 4 % 半年	- 円/㎡	め 因の	[個兒	別的要因] 個別	的要因	国に変動	はない。					