

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes details for 西（県） - 1, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,500 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 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）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫, 印

Table with 4 columns: 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

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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 98,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社
西（県） - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和 印

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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16日	(6) 路線価	[令和2年1月]	105,000 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		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	神戸市営地下鉄西神南750m		(その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 20m、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 14.0m、奥行 約 16.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神南駅 北東方 750m	法令規制	1低専(40,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は概ね横ばいで推移するものと推測する。												
(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	133,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が中心であるが、隣接市等からの転入も認められる。最寄駅から比較的近く、生活利便性は良好であり、住環境も良好な区画整然とした住宅地域で、需給関係は概ね安定している。土地は標準地と同程度の規模で3,000万円程度、新築戸建住宅は5,000万円程度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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。													
(8) 規準とした公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 神戸西 - 4	公示価格 121,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [91.1]	[100 / 100]		133,000	交通	0.0	交通	-6.0		
(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	環境	0.0	環境	-4.0			
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格 139,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [100.9]	[100 / 100]		134,000	画地	0.0	行政	+1.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 133,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	コロナ禍にあって、景気は厳しい状況にある。西区の住宅地需要への影響は不透明であり、現段階では大きな影響は認められない。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因]	最寄駅から徒歩圏に位置し、住環境も良好で、地域要因に変動はない。需給関係は安定しており、地価は概ね横ばいで推移している。								
	標準地番号	公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	0.0%	半年間	%										

鑑定評価書（令和2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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Includes details for 西（県） - 4, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,600 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 34,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (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 (Standard price table with columns for 代表標準地, 標準地, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 日 提出
西（県） - 5 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） - 5	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	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 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 22 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区天が岡 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)								
	1.2:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 明石 5.4km									
(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 明石駅 北方 5.4km	法令規制	1 低専 (40, 80)						
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、最寄駅からかなりの距離があり、利便性が劣ることから、地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 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中心である。最寄駅への接近性が劣り、また、スーパー等への接近性も劣ることから生活利便性に劣る地域であり、需要は依然として弱く、地価は弱含み。市場での需要の中心となる価格帯は土地は 900 万～1100 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、地価公示標準地及び指定基準地との規・比準結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸西 - 27	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [128.0]	[103.0] / 100	51,600		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	西（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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	86,500 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [175.7]	[103.0] / 100	51,300		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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響により、取引は一時停滞したものの、低額物件の取引が見られ、地価の下落幅は縮小傾向である。									
	前年標準価格		51,800 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、環境も良好で、徒歩圏外ではあるが、地価は値ごろ感から下落幅が縮小傾向である。									
	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		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-													
	公示価格	円/㎡													
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 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）, -6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,400 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 77,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 西（県）, 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, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 83,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和2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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 西（県） - 8, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 西（県） - 9, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of the property at 神戸市西区枝吉1丁目104番3 and its market context.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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	7,700,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 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 22 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区富士見が丘3丁目8番3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北西8m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 70m			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	特にない	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 1.1km	法令規制	1 低専(50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も戸建住宅地域として現状のまま推移するものと予想される。地価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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄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700万円～1000万円程度、新築戸建は2000万円～2500万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) 規準とした価格	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 -2.0
	標準地番号 神戸西 - 5					38,400		交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格 39,800 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [102.9]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +3.0			
							画地 0.0	行政 -1.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	西（県） - 4					38,500		交通 0.0	交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格 42,400 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [100]	100 / [108.0]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 0.0	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] 新型コロナウイルスの影響により、取引は一時停滞したが、低額物件の取引が見られる。その一方で利便性の劣る物件の地価は下落傾向である。						
	前年標準価格 39,900 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 <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	-3.5 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 西（県） - 11, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 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

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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 西（県） - 12, 兵庫県, 第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 新玉正男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 91,000 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation. Includes sections for ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
西（県） - 13	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	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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	120,000 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3丁目28番3				②地積 (㎡)	224	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 50m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、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	法令規制	1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、今後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	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	154,000 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等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、利便性も良好である。住宅建設は弱含んでいるが、居住環境等から需給関係も比較的安定している。規模にもよるが、土地は3,000万円～3,500万円程度、新築戸建住宅で5,000万円～5,500万円程度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	収益物件は少なく、戸建住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。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、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。利便性のほか環境を重視した取引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、採用した事例に係る各種補正率の判断の適否等を勘案の上、周辺標準地及び指定基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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	神戸西 - 12	公示価格	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [96.0]	[103.0] / 100	154,000	標準化補正	交通	0.0	交通	-4.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [90.2]	[103.0] / 100	154,000	標準化補正	交通	0.0	交通	-2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	153,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	新型コロナウイルスの影響は少なく、低金利及び各種政策の後押しもあり、西区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。						
	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	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、利便性等は良好である。実需等を反映して、地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率	年間	+0.7%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和2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. Values include 西(県) -14, 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, 9,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月3日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月16日, 正常価格, [令和2年1月], 66,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)標準的画地の形状等, (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)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 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, (7) [令和 2 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 規格外の標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
西（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 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	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	95,000 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1304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 S1	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 70m、西 100m、南 70m、北 30m			② 標準的使用	低層店舗地					
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 28.0m、奥行 約 25.0m、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	15m県道	交通施設	J R 明石駅 北東方 3.2km	法令規制	準住居 (60,200)		
	⑤ 地域要因の将来予測	当該地域は在来の路線商業地域であり、車両通行量等から商況は良好で当分現状維持と予測する。地価は当面安定的に推移するものと予測する。									
(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	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	80,600 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	同一需給圏は概ね明石市及び神戸市内の郊外幹線道路沿いを主とする商業地域。需要者は地縁性のある地元業者のほかチェーン展開型の店舗事業者等が想定される。商況が安定した路線商業地域で店舗集積は高く実需は常に見込める状況にある。一方供給は限定的で既存物件が中心となる。当該状況から取引自体が少ないうえ取引規模等が一様でない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	地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗の一棟貸しを想定し収益価格を求めた。しかし、当該利用は建設協力金方式等契約内容が多様で標準化し難い状況にあり、賃貸条件の想定はやや説得力を欠く側面がある。また、利用形態自体も多様な路線商業地域であることから本件においては比準価格をより重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 5-1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [91.9]	[100] / 100	119,000					
	公示価格 109,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	明石（県） 5-4	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [119.9]	[100] / 100	118,000					
	前年指定基準地の価格 140,000 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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 店舗の稼働状況等からコロナ自粛の影響は市中心部に比し軽微で、区内での年間を通じた地価は概ね横這い程度とみられた。						
	前年標準価格 118,000 円/㎡				[地域要因] 上記のとおり商況は良好で、現行水準を維持できる状況にあり地価は横ばいとなった。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 西（県） 5-3 兵庫県 兵庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 梶川智保 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 219,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 257,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 205,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes address: 西（県） 9-1 兵庫県 兵庫県第4分科会 氏名 不動産鑑定士 清水 信博 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (218,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)