

鑑定評価書（令和 3 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） - 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 (12,600,000 円), 1m²当たりの価格 (73,500 円/m²), etc.

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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 59,000 円/m², 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 land use, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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 池田不動産鑑定所	
西（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	98,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区狩場台 1 丁目 2 5 番 7				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 6.5m 市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 25 m、北 35 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	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東 1.7km	法令規制	1 低専 (40, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から、地価水準は概ね横這い傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が多い。西神中央駅徒歩圏外の住宅地域であるが、利便性の高い西神中央駅圏内に位置することから需給関係は比較的安定している。市場での需要の中心となる価格帯は土地は 2 4 0 0 ~ 2 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 0 0 0 ~ 4 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸住宅が存在したとしても、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自己使用目的の戸建住宅の取引が主となる住宅地域に存することから、規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、標準地及び指定基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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 - 12	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [120.5]	[102.0] / 100	121,000					
(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 +6.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [113.4]	[102.0] / 100	121,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 新型コロナの影響もある中、西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。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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。 [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3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 details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (134,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 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) 所在地及び地番並びに「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, (10) 範囲, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18) 公示価格, (19) 指定基準地, (20) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 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, 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 11,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 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 (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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

鑑定評価書（令和 3 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 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.

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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

鑑定評価書（令和3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, (7)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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格を標準とした, (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からの検討

鑑定評価書（令和3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）, 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 (7,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,500 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 29,000 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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社近藤総合鑑定所
西（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 久男 印

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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	神戸市西区枝吉1丁目104番3				②地積 (㎡)	107	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)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 60m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 14.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	J R 明石駅北西方 2.7km	法令規制	1低専 (50,100)								
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は安定的に推移している。																				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		87,500 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡																		
	原価法	積算価格		/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市西部及び明石市東部に位置する普通住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であり、圏外からの転入は見込みにくい。小規模一般住宅を中心とする普通住宅地域であり、中古流通をはじめ、低未利用地の開発による新規供給も継続的に見られるものの、需要も相応にあり、需給は安定的に推移している。土地1,000万円程度、新築建売で2,500万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	近隣地域を含む一帯は、小規模一般住宅を中心とする市街地内の住宅地域であるが、対象地は画地規模等の制約により、賃貸経営上、合理的な建物の建築を想定することが困難であったことから、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、代表標準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	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
	標準地番号 神戸西 - 22	公示価格 87,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [100]	[100 / 100]		87,500	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	街路	0.0	地域要因	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 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 87,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナ禍による景気の腰折れが鮮明となるも、足元の実需への影響は軽微であり、西区における地価は概ね安定的に推移している。																	
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 神戸西 - 22	公示価格 87,500 円/㎡		[地域要因] 旧来よりの既成住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。																	
②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																			

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区富士見が丘 3 丁目 8 番 3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	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 13.0m、奥行 約 15.5m、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 8m 市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅北西 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	37,500 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代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸西 - 5					37,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西（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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,600 円/㎡					37,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、利便性の劣る物件や緩傾斜地等地勢の劣る住宅団地に対する需要は乏しく、地価は下落傾向。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、富士見が丘団地内で、売希望の中古物件が増加しており、地価は下落傾向である。							
	②変動率		年間 -2.6%	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3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, 有限会社近藤総合鑑定所. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男.

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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 49,000 円/㎡ 倍.

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3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）, 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 (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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 73,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (7) 公示価格 (Public price details), (8) 指定基準地 (Designated standard land details), (9) 前年標準価格 (Previous year standard price details), (10) 変動状況 (Change in price status).

鑑定評価書（令和 3 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） - 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (155,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍率種別

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) 規格外の公示価格, (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. Contains detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和3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 details for 西（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和.

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3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 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) 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3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, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 西（県）5-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 119,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 94,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社近藤総合鑑定所
西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 久男 印

鑑定評価額	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	神戸市西区糀台5丁目2番9				②地積 (㎡)	854	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	店舗兼事務所 R C 2	店舗、共同住宅等を主体とする商業地域	東25m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 150 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 850 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅南東方 450m	法令規制	商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 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以西の主要駅に近接する普通商業地域である。需要者の中心は圏内に地積を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、画地の規模等によっては、広域事業法人等も想定される。駅前中心商業地の外縁に位置する普通商業地域であり、神戸市人口減少対策「リノベーション神戸」による活性化プランが発表され、需給は強含みに推移している。取引当事者の属性や業態など、取引に係る個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む一帯は、中低層の店舗や事業所が建ち並ぶ普通商業地域であり、事業用地や収益物件用地としての需要が中心となる市場環境にあることから、試算価格の調整に当たっては、収益採算性の観点からの検討をも十分に行う必要がある。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格に収益価格を関連づけ、さらには付近標準地との検討をも踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +3.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸須磨 5-6		[100] 100	100 [100]	100 [85.5]	[100] 100	258,000				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 257,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新型コロナ禍による景気の腰折れが鮮明となるも、足元の実需への影響は軽微であり、西区における地価は概ね安定的に推移している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 利便性に優れる商業地域であり、神戸市の活性化プランにより将来の発展性が期待される。					
	②変動率		年間 +1.2 %	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3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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 227,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 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3年1月] 路線価又は倍率, 41,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 Justification), (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 Standard Prices).