

鑑定評価書（令和4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 須磨（県） and 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (140,000 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4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) 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.

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 97,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 price table with adjustments), (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 and trends).

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 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	松崎不動産鑑定所
須磨（県） - 3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	神戸市須磨区千守町 2 丁目 4 0 番 2 3 「千守町 2 - 5 - 3 6」				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	J R 須磨 610m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 45 m、北 20 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 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 3 m 市道	交通施設	J R 須磨駅北 610m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防			
(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	155,000 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、J R 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である。需要者は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、駅から徒歩圏で利便性が比較的高いことから需要は堅調である。土地は 2500 万円前後、新築の戸建住宅は 4000 ~ 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	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困難であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、市場の特性を反映した比準価格を中心に、標準地及び指定標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	地域要因	街路 +2.0
	神戸須磨 - 12	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	[101.0] / 100	155,000		交通 0.0	交通 -1.0	環境 +1.0	行政 0.0
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	前年指定標準地の価格	229,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 / [100]	100 / [153.2]	[101.0] / 100	155,000		交通 0.0	交通 -3.0	環境 +49.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象標準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向。新型コロナの市場への影響は軽微で地価動向には目立った変化はみられない。地価は概ね上昇傾向で推移した。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 152,000 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] 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。							
	②変動率		年間 +2.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
須磨（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	36,200,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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)					
(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 8.5m、奥行 約 17.0m、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	J R 須磨海浜公園駅南西600m	法令規制	1低専(70,150)準防				
(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	235,000 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J R 山陽本線及び山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者等が中心である。利便性・住環境ともに良好な須磨区南部の住宅地域で、供給に対して需要が堅調なことから地価はやや上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模であれば3000万円台半ばが中心の価格帯と思考される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺には賃貸住宅も見受けられるものの、画地規模等の条件により経済合理的な賃貸経営が成り立つ収益物件等の建設を想定することが困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	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	
	標準地番号 神戸須磨 - 19	公示価格 231,000 円/㎡	[101.7 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]		235,000	交通	0.0	環境	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		地域要因	街路		
	-							交通		環境		行政	
(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	229,000 円/㎡			[一般的要因] コロナ禍による厳しい状況が徐々に緩和されつつあり、景気は持ち直しの動きが見られる。なお、須磨区の人口は減少傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 神戸須磨 - 19	公示価格	231,000 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 +2.6%	半年間 +1.7%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 4 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 須磨 (県) and 兵庫第 4 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (188,000 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 4 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 (1-10) detailing land characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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

鑑定評価額	31,400,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	88,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	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	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 15.5m、奥行 約 18.0m、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	111,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。最寄駅からやや経路に起伏があり、距離もあるが、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郊外型の住宅団地であり、需要は根強く、地価は横ばいからやや上昇傾向。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4,000万円～4500万円程度である。														
(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、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) 公示価格とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +3.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸須磨 - 29	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [110.2]	[101.0] / 100	110,000		画地 +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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +4.0	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
	須磨（県） - 1	[100.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [123.8]	[101.0] / 100	111,000		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向。新型コロナの影響はあまりみられず、北須磨地区の住宅地の需給関係は比較的安定している。											
	前年標準価格	110,000 円/㎡		[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。											
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			③価格変動要因の形成要因	[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 +0.9%	半年間 %												

鑑定評価書（令和4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, はまもと不動産鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 203,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 160,000 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, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 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	松崎不動産鑑定所
須磨（県） - 8	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	神戸市須磨区菅の台 7 丁目 1 0 番 6				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 6 m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西 2.5 km	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	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利便性が劣るが、住環境の良好な閑静な住宅地域であるため需要は安定している。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かった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視した住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、市場の特性を反映した比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	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
	神戸須磨 - 13	公示価格	[99.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	84,700	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		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
	須磨（県） - 1	前年指定基準地の価格	[100.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [164.2]	[103.0] / 100	85,200	街路 0.0	交通 +8.0	環境 +52.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向。新型コロナの市場への影響は軽微で地価動向には目立った変化はみられない。地価は概ね上昇傾向で推移した。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,000 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 4 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 須磨 (県) and 兵庫 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,000 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 4 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 8 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) 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4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, はまもと不動産鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 190,000 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) 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) 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.

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

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和4年1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	1低専(60,150)準防 (その他)(70,150)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 18.0m、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。地価は横ばいしないしやや上昇基調になると予測する。															
(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 124,000 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が、駅徒歩圏で、買回り品等の利便性も良好なことから、地価は横ばいからやや上昇基調。周辺の土地は2,000～2,500万円程度、新築戸建は規模を小さくして、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) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸須磨 - 5		[100.6] 100	100 [100]	100 [131.3]	[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				
(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 +8.0	交通 -4.0	環境 +83.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	須磨（県） - 4		[102.6] 100	100 [100]	100 [189.7]	[100] 100	124,000	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				
(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		前年標準価格 123,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向。須磨本区の住宅地の供給は少ない。新型コロナウイルスの影響はあまり見られない。											
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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 +0.8%	半年間 %														

鑑定評価書（令和4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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 105,000 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) 公示価格とした標準地番号, (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 4 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, 氏名. Values include 須磨 (県) -13, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,900,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 4 日, 正常価格, 83,000 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) 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和4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, はまもと不動産鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 170,000 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 規格外価格 (Outlier), (9) 指定基準地 (Designated), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 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	松崎不動産鑑定所
須磨（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	神戸市須磨区大田町 2 丁目 3 6 番 「大田町 2-3-7」				②地積 (㎡)	94	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)		
	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	診療所兼共同住宅 S 4	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 50 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m			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 2.7 m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅南東 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需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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	293,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	210,000 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である。需要者の中心は同一需給圏内に営業基盤を有する法人・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大小様々なため、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①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 -6.0 環境 -16.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸須磨 5-5	[100.3] 100	100 [100]	100 [75.0]	[100] 100	285,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +64.0 行政 +5.0 その他 0.0
	須磨（県） 5-3	[100] 100	100 [103.0]	100 [172.1]	[100] 100	285,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 278,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 新型コロナの影響は軽微であり、店舗の経営環境等も改善傾向にある。地価水準は一部上昇傾向で推移した。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③変動状況		[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。						
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %		③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 4 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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 100,000 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 8 major 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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 須磨（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第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, 35,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 505,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 390,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和 4 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 須磨（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第 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, 79,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 195,000 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) 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, (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.