

## 鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
北（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎

鑑定評価額	4,580,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	神戸市北区山田町東下字東所59番1外				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100)  (その他) 土砂災害警戒区域								
	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 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層農家住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 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 7m県道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅北西 3.8km	法令規制	「調区」(60,100) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地の中に農家住宅が散在する旧来の農家集落地域であり、地域要因に特別な変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層農家住宅地					(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	基準価格	19,000 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北区の市街化調整区域内に存する住宅地域である。当該地域は旧来からの農家住宅を中心とし、地縁的選好性を有する者以外の需要は期待し難い状況にある。需要・供給ともに少なく、取引される価格帯も多様であり、需要の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	農地の中に農家住宅が散在する旧来の農家集落地域であり、貸家の慣行が乏しく、賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しない。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場で成立した実際の取引価格により試算した比準価格は規範性が高いと認められるので、比準価格を採用し、標準地神戸北-22との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■標準地	標準地番号	神戸北 - 22	②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	18,900	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 -4.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,000 円/㎡	[ 99.4 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 89.3 ]	[ 100 ] 100											
(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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			前年標準価格 19,300 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況			[一般的要因] 兵庫県の景気は、資源価格上昇の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぐも、基調としては持ち直している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 農家住宅が散在する地域であり、周辺環境に特段の変化はないが、取引市場における需給はやや緩和している。							
	②変動率			年間	-1.6 %	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, 清水重善不動産鑑定所. Row 1: 北（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 清水重善.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,000 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) 61,000 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 (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 +2.0), (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 76,500 円/㎡), (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 price, etc.).

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, 株式会社川淵不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 川淵真平.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,500 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)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) 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) 年標準価格等からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
北（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市北区ひよどり台1丁目11番4				②地積 (㎡)	288	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 60m、西 50m、南 25m、北 35m				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 18.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北7m市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅南 4.7km	法令規制	1低専(40,80)												
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として熟成しており、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は堅調に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	57,000 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	基準地は北区南端にあり、最寄駅はバスで神戸市南部市街地の駅や市営地下鉄の駅も可能であるが、同一需給圏の範囲としては神戸電鉄有馬線、粟生線沿線で、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大半を占める。古い住宅団地であるが区画整然とした住宅地域で住環境が良く需給はほぼ安定的に推移している。土地は280㎡前後で総額1600万円から1700万円程度が取引の中心である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の理由により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を標準として、標準地との規準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通りと決定した。																									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	神戸北 - 16	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 122.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,000	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 +22.0	行政 +1.0	その他 0.0
	公示価格	67,500 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	北（県） - 2	②時点修正	[ 100.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 136.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	56,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +10.0	環境 +23.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	76,500 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 前年標準価格 56,300 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気はコロナ禍から、基調としては持ち直している。北区の人口は減少基調であるが、地価は一部古い住宅団地を除き安定的である。 [地域要因] 分割して分譲している画地が多く見られる傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																				
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡																								
	②変動率	年間 +1.2%	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, シティサーバイヤーズ. Row 1: 北（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,800 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, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 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, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 北（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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) 58,000 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) 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) 規準とした価格, (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, 清水重善不動産鑑定所. Row 1: 北（県） -7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水重善.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月7日, 正常価格, 32,000 円/㎡.

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 (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).

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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 58,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (神戸市北区), area (180㎡), and various valuation methods and market characteristics.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
北（県） - 9	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	8,520,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		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					

## 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	神戸市北区山田町上谷上字畑開地79番				②地積 (㎡)	247	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				
	1:1.5	住宅W1	中規模の農家住宅が多い傾斜地の住宅地域	南東4m市道、南西側道	水道 下水	神戸市営地下鉄谷上970m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、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 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4m 市道	交通施設	神戸電鉄谷上駅北東 970m	法令規制	1低専 (50,100)	
(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	方位角地 +2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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	同一需給圏の範囲は、神戸電鉄有馬線及び粟生線沿線に位置する住宅地域全体である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者及び地縁者等が大半を占める。北区周辺地域には、分譲住宅団地が多く、これらの団地の間に残った旧来の住宅地は外部からの転入がしづらく、高齢化や空き家の増加を背景に需要は弱い。ただ、供給数も少ないため、取引数は少なく、需要の中心となる価格帯の把握が困難である。地価は弱含みから横這い程度で推移すると予測される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は比較的規模の大きい農家住宅が広がる住宅地域で、自ら居住の用に供するための戸建住宅用地の取引が中心である。賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用し、地価公示標準地等との検討も踏まえ、また前年基準地の価格からの変動率等を総合的に検討した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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	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 +8.0 環境 +10.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸北 - 30	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.7 ]	[ 102.0 ] 100	34,400				
(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 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 +3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	北（県） - 13	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 105.1 ]	[ 102.0 ] 100	34,600				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 物価高の影響で、景気に与える影響が懸念されるが、不動産需要は、引き続き2極化の様相を呈している。					
	前年標準価格 34,500 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。高齢化や人口の減少傾向等を背景に住宅需要は弱い。					
	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				[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										
②変動率		年間 0.0%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社栄総合鑑定
北（県） - 10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章

鑑定評価額	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 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1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30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	神戸市北区有野台6丁目17番10				②地積 (㎡)	219	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 50m、西 50m、南 50m、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 13.0m、奥行 約 17.0m、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				
	④地域的要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持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	34,700 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有馬線及び三田線沿線で概ね神戸市北区北部の市街化区域の住宅地域。需要者は、同一需給圏内及び神戸市や阪神間諸都市の居住者が多い。バス圏で利便性が劣る古くに開発された地域で、これまで弱含みであった需要は近時割安感から高まっている。土地約200~220㎡、総額700~750万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大阪、神戸への勤務者または事業者の世帯が多い住宅地域の一部であり、自己使用目的の取引がほとんどである。対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地であり、経済合理性の成り立つ賃貸事業を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標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) 公示価格とした	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	-1.0
	標準地番号 神戸北 -20							交通	0.0	交通	+8.0	環境
(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	画地	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政	0.0	その他	0.0	
(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 変動状況		[一般的要因] コロナショックは実体経済に大きな影響を与えているが、北区の住宅地地価への大きな影響は現時点では見受けられない。							
	前年標準価格 34,400 円/㎡				[地域要因] 地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 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, 尾崎不動産鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,000 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, 54,000 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 (Neighboring Area), (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 of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated 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, etc. of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
北（県） - 12	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	81,300 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]	65,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月6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	神戸市北区日の峰3丁目2番4				②地積 (㎡)	184	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) 地区計画等													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅西 1.5 km	法令規制	1 低専 (50, 100) 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であり、良好な住環境を維持している。商業施設への接近性に優れた地域であり、需要は堅調に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		81,300 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、神戸電鉄有馬線の沿線に存する中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は、神戸市内に勤務する一次取得者を中心とする。閑静な住環境を維持しており、学校区も比較的人気がある。商業施設が集積し、三宮方面へのアクセスが良好であるなど利便性に優れ、地価水準は緩やかな上昇基調で推移している。土地価格は、対象地と同程度の画地規模で1, 500万円程度が需要の中心と目される。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の不動産取引が中心である。公法上の規制等により有効な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益還元法は非適用とした。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域であり、需要者は代替性を有する不動産の取引価格を注視して、売買の意思決定をすると思料する。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、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	■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 +3.0	交通 -6.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸北 - 11		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 96.8 ]	[ 103.0 ] / 100	80,900														
(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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +14.0	環境 -4.0	行政 +5.0	その他 0.0	
	北（県） - 16		[ 101.3 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 114.9 ]	[ 103.0 ] / 100	81,600														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 兵庫県の景気は資材価格上昇の影響を受けつつも、持ち直しの動きが見られる。北区住宅地の地価は横ばいから上昇基調にある。					[地域要因] 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格	80,500 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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	+1.0 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
北（県） - 13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	7,960,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 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	28,000 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	神戸市北区東大池3丁目4239番28 「東大池3-25-17」				②地積 (㎡)	223	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	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.8m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄大池690m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北4.8m市道	交通施設	神戸電鉄大池駅南東方690m	法令規制	1低専(50,100)						
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い住宅地域であり、格別の変動要因が無いので当面、現況の戸建住宅地として推移するものと予測する。地価については、下げ止まりから横ばい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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 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、神戸電鉄有馬線及び三田線沿線の各駅から徒歩圏内の一般住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が多い。昭和40年代に開発分譲された住宅団地内の住宅地域であり、街並みの古さ等によって旺盛な需要は期待できないものの、戸建住宅としての総額に値ごろ感が覗え、新規の住宅供給も一部見られる。地価は緩やかな下落基調から横ばいに移りつつある。対象基準地と同規模の土地で800万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	住宅団地内の住宅地であり、転動等に伴う一時的な貸家を除き、収益物件は見当たらず自用目的の取引が中心である。戸建住宅を中心とする既成住宅地にあり、経済合理性の観点から賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しない。よって本件においては市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準に、代表標準地価格との検討を踏まえ、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 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 神戸北 - 20					35,700	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
	公示価格 35,600 円/㎡	[ 100.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
	-						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 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		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
(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 価格形成要因の		[一般的要因] コロナ禍の影響はあまり見られず、土地需要は安定して推移している。										
	前年標準価格 35,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。										
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地														
	標準地番号 神戸北 - 20														
	公示価格 35,600 円/㎡														
	②変動率	年間 0.0%	半年間 +0.3%												

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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -14, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 三宅裕江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,000 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, 39,000 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 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 type, etc.), (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 (Methods used), (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), (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's prices).

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, シティサーバイヤーズ. Row 1: 北（県）, -15, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,300 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, 42,000 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 (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 Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Standard Price).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
北（県） - 16	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市北区若葉台4丁目2番56 「若葉台4-7-19」				②地積 (㎡)	197	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住居 (60,200)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 80m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡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 6.7m市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅東 150m	法令規制	1住居 (60,200)			
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	61,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は神戸電鉄有馬線、粟生線沿線で、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大半を占める。区画整然とした住宅地域で住環境が良く最寄駅にも近いことから需給は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、1700万円～1900万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は混在しているが、自用目的の取引が中心である。快適性を重視する住宅地域であるので、取引市場の実態をより反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、本年公示価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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
	公示価格	[ 101.3 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	92,000		標準化補正	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	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	交通	0.0	環境	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] 景気はコロナ禍から、基調としては持ち直している。北区の人口は減少基調であるが、地価は一部古い住宅団地を除き安定的である。							
	前年標準価格	90,800 円/㎡		[地域要因]	北鈴蘭台駅周辺が整備されており、駅再開発ビルが4月に竣工。駅西側では市営住宅の再整備、余剰地に分譲住宅の供給がある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	神戸北 - 21		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	+1.3%	半年間	+1.3%								



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーバイヤーズ
北（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞穂
鑑定評価額	65,700,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7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	神戸市北区鈴蘭台東町4丁目5番11 「鈴蘭台東町4-5-29」				②地積 (㎡)	413	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
	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	事務所 RC3	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域	北西9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄鈴蘭台120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 10m、南 0m、北 35m				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 14.5m、奥行 約 28.0m、規模 400㎡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	9m市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅東120m	法令規制	近商 (90,300) 準防 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業が都市計画決定され、将来に向けて土地需要の増加が見込まれる。地価は上昇基調にあると予測する。									
(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	163,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	128,000 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北区及びその周辺区における商業地域等で、主な需要者は圏内に地縁を有する事業者及び不動産業者等である。駅前再開発完了後は、土地区画整理事業による周辺道路の整備等が予定され、底堅い需要を維持している。水面下の取引が多く、また当事者及び規模等により価格のばらつきが大きいことから、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層事務所、店舗が建ち並ぶ駅近くの商業地域であり、自ら店舗経営等する自用目的の需要者のみならず、他者から賃料収入を得る収益目的の需要者が混在している市場環境にある。実際の市場で成立した取引事例から試算した比準価格を標準に、収益性の観点から試算した収益価格を比較考量し、さらに半年間の価格推移も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸北 5-2	[ 100.6 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 100 ]	[ <u>100</u> ] 100	159,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 100						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の先行きは不透明であるが、北区においては、再開発地区周辺や路線商業地域の需要は好調である。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸北 5-2 公示価格 158,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。						
	② 変動率 年間 +1.3% 半年間 +0.6%		の		[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	清水重善不動産鑑定所
北（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善

鑑定評価額	79,600,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7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	神戸市北区星和台1丁目34番8				②地積 (㎡)	758	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						
	2:1	店舗 S2	中規模の店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北西24m県道、背面道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 70m、南 70m、北 80m				②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	南東側背面道とは相当の高低差があり、二方路地の効用は乏しいと判断した。	街路	24m県道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅南西 1.3km	法令規制	準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	自動車関連・飲食系店舗等を中心とする路線商業地域である。コロナ禍以降、画地規模が大きくオープンスペースにゆとりのある店舗用地が見直される動きが見られ、地価は上昇傾向で推移している。										
(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	二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	75,400 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、神戸市北区を中心とする幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する中小規模資本の事業者であるが、近畿圏又は全国規模で事業展開するチェーン店からの引き合いもある。北区では従来から開発規模の大きい住宅団地周辺の幹線道路沿いで自動車利用の客を取り込む沿道型店舗の立地が見られたが、現在でもその特徴は残っている。取引される土地の規模は大小様々であり、需要の中心となる価格帯は把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に対して予想される需要者は自用物件として取得する事業者が中心で、収益目的のための投資家は殆どない。事業者は不動産購入の意思決定に際し採算性に着目しつつも、同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し重要視するものと考えられる。このようなことから試算価格の調整に当たっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした公示価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +8.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸北 5-1		[ 101.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 118.7 ]	[ 100 ] 100	105,000					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +13.0 環境 +33.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	北（県） 5-1	[ 101.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 151.5 ]	[ 100 ] 100	105,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍の影響は収まりつつあり、住宅団地近郊のオープンスペースの広い路線商業地に対する需要は増加傾向で推移している。							
	前年標準価格 104,000円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	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 <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 +1.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和4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, 氏名, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 126,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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

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) 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