### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

別記	<b>様</b> 式	第6			<b>师人</b>	上計	ΙШ.	百	\ T.	<b>ງ</b> ጥ∟	1 9	+	ᄣ	叫可	引且/				北(	』 県)	_	- 1	- 元 宅地-1
		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	定律	È					
		北 (県)		-1	兵	庫県		兵庫第	育3分	科会	B	名	不重	b 産鑑	定士	小	笠原	高宏					
鑑定	:評価	額						4, 5	30, 0	00 F	<del>ŋ</del> 1	l m³≝	たりの	の価格	各						18	8, 800	円/mឺ
1 :	基本的	的事項																					
(1) (	西格田	寺点	2	令和 5年	- 7月	1日	(4)	鑑定評	平価日	3		弇	3和 5	年 7月	月 3日	(6) 路	_	合和 5年					円/m <sup>²</sup>
(2) 5	実地記	凋査日	令	和 5年	6月 2	0日	(5)	価格の	)種類	頁		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種別		+-		1. 2	倍
(3) \$	<b>對完</b> 司	 評価の条件	<b>重</b> 州 人	しての	继定司	细												1百年性/1	'J				
		ェニッネト 評価額の決定			<u> </u>	ГІШ																	
(1)		在及び地番		神戸市は	上区山	田町東	下字	東所	5 9 種	番1タ	外					②地	積	2	41	(	9法	令上の規	見制等
基準地	Γ	住居表示」等				1										(m	ຳ)	(		)		F-m	
地	3形	状	<b>④敷地</b> (	の利用の	)現況	⑤周 状況	辺の	土地(	の利力	用の	6接面	面道路	らの状:		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 の状況	没との			「調区」 (60, 100	
			A-ウ			曲字	A	・ぶクロ	\ <del>+</del>	,	南7mリ	具道				神戸	and All	- 佐 小				つ他) 災害警 <del>፺</del>	戒区域
		1.2:1	住宅 W2					が多い 宅地			110				水道 下水	1甲戸 3. 8ki		其分		-		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
(2)	(1)範		東 10	00 m, Z	<b>E</b> 1	.00 m,	南	F	50 <b>m</b>	. 北.		30 m	(2)	煙進的	り使用	低層	豊家	住宅地					
		<u>一</u> 関準的画地の刑			 約	16. 0				約		5.0 r		規模				m²程度、	形状		ぼ長	:方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11				街	7	'm県道	Í		交通			(谷)	駅北西	法令			区」(60 災害警刑	
攻			事項						路					施設	3. 8k	m			規制	į	L49	<b>火古音</b> ル	入区域
		は要因の 子来予測	当該地域を維持す	は農地 けると予	の中に 測する	農家住	宅之	が散在	する	旧来	その農家	集落	地域で	であり	、地域	要因	こ特	別な変動	要因は	はなく	, ≝	分の間	は現状
(3) 最	有效	使用の判定	低層農家	尼住宅地										(4)	対象基		0	ない					
		価の手法	取引事件	列比較法	는 님	<b>之準価格</b>	ξ.				18, 8	00 F	9/m	Î	個別的	要因							
0.	適用	i	収益還差	元法	43	7益価格	3				/	F	9/m <sup>i</sup>	2									
			原価法		積	算価格	3				/	F	¶∕mُ	i									
			開発法		開	発法に	よる	る価格	ŕ		/	F	¶∕mُ	Î									
(6) †	場の	)特性	心とし、	宗給圏は 地縁的 需要の	選好性	とを有す	る	Y Y	·の需	要は	期待し	難い	状況に	字する こある	住宅地 。需要	!域では !・供給	ある。	。当該地 もに少な	域はIE く、取	1来か ス引さ	られる	)農家住 分価格帯	宅を中 も多様
· 部	検証 呼価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	益価格に比準価格	は試算し	ない。	当該地	り域に	こおい	ては	:自用	目的の	取引	が一角	役的で	:あり、	市場~	で成	賃貸事例 立した実 まえ、鑑	際の耶	2引佃	格に	こより試	算した
(8)	曲	① □代表標	した。	標準地	th (	2)時 点	(	3)標準	<b></b>	<b>(1)</b>	地域要	€/Œ	別的	©±	付象基準	± +Jh		標街	9女	0.0	+#h	街路	-4. (
公共	見 価	標準地番号	+ 地	小小千人	ي تا	修正		補正		_	因の比	_	因の	0	の規準値	TK 大人	⑦ 内	標準化補正 贫 烎 環 両		0.0	地域要	交通	
公示価格を した	- 10		神戸:	北 -	22					Ē	較	比	:較		(円/	m³)	訳	補環			因	環境	
を f:	=	公示価格	17,000	円/mi		100	_]	100		[_	100 90. 2	I -	00		18,	800		_ <u>_</u>	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		(2	2時 点	(	3標準	೬化	<b>4</b> )#	地域要	⑤個	別的		付象基準		7	標街	路		地	街路	i
指定基準地	)			_		修正		補正		<b>西</b>	の比		因の 対	0	の比準値 (円/)		内訳	標準化補正 贫 烎 環 両			域要因	交通 環境	
基 位	) E									#3		ш			(口/	11)	D/C	州 塚正 画			囚	<sup>環境</sup> 行政	
地高	1	前年指定基	基準地の(	西格 ○円/m <sup>i</sup>	i [	100	_]	г <u>100</u>	) 	_	100	[	00	]				行				その他	ļ
		①-1対象基準	生地の検:		'	100		L		<u> </u>  #				事の影	/墾を受	けて	北	<b>その</b> 区内の住		) 批価	ilt l	- 昇に転	ごろ地
(10)		継続	新規					(3		_ ,,,					ってい		,,,				11011	-71 (-1-	, 0 0 1
対组象機	ミら	前年標準価			000円		_			F 1 . 1 .			# <i>+</i> /	)	844 <del>/-</del> 1	we til li	A		\ = mm 1-5	~ ) d.4	· = = =	- <del></del> //	2
基準	k 検 l 検 l 討	①-2基準地点)である <sup>は</sup>	<sub>い共</sub> 理地 場合の検	点(代表 討	マ標準)	地等と「	可一	地形	纟 状 🛭	L地均	或要因]							あり、周 や緩和し			·段0	)変化は	ないが
対象基準地の前	Z # 1	代表標準	≛地	標準地	<u>b</u>			,成要医	た沈														
前力	``	標準地番号 公示価格	各			円/r	- ni	の	)	[個別	削的要因	፟[]	個別的	勺要因	に変動	はない	, ,						
				-1. 1 <b>%</b>	半年			%															

																	北(県	<del>(</del> )	<b>—</b> 3	宅地−1
		基準地番	号		提	出先	所属统	分科会名	業	者名	株式	会社儿	川渕不動	動産鑑定						
		北 (県)		-3	兵	車県	兵庫第	3分科会	会 氏	名	不動	産鑑	定士	川渕	真平					
鑑定	評価	額					4, 10	00,000	円 1	l ㎡当	たりの	り価格	<u> </u>					;	35, 000	円/m <sup>*</sup>
1	基本的	的事項																		
(1)	価格明	寺点		令和 5年	7月	1日 (	4) 鑑定評	<b>萨価日</b>		令	和 5年	年 7月	7日	路	令和 5 <b>路線価</b> 又				27, 000	円 <i>/㎡</i> 倍
(2)	実地記	問査日	2	令和 5年	6月 26	6日(	5) 価格の	)種類		正常	価格			価	倍率					IH
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨														1		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		神戸市非	比区有馬	馬町字石	i倉457	7番1						②地積 (㎡)	(	117	7 )	93	令上の規	見制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	也の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地の	の利用の	6接面	面道路	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況		な交通の状況		との	(2-	2住居 (60, 200 の他)	
		1:1	住宅 W2				英一般住年 が住宅地場		南3.5	im市道	Ĺ		水道 下水	神戸電報 800m	跌有馬泊	<b></b> 显泉		( (	(60, 160	)
(2)	1)範	,囲	東	50 m、 ₹	<b>5</b>	50 m、[	<b>南</b> 2	0 m、北	:	50 <b>m</b>	2村	票準的	的使用	戸建住写	它地					
近隣	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	10.5 r	n、 奥	行 約		.0 n		規模	,	115	m程度	Ę,	形状	ほぼ〕	E方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特記す	べき事	項はな	<i>۱</i> ′ °		基準方位 3. 5 m			交通	神戸 方	電鉄有馬	<b>高温泉</b> 駅	東	法令	21	主居(60,	160)
			事項					路				施設	800m				規制			
		域要因の 来予測		-  域は、有  と予測さ		街の中	心からや	や離れた	と小規模	住宅	が建ち	並ぶ	既成住	宅地域で	<b>ごあり、</b>	当面	<b>現状</b> の	の住宅	地として	推移す
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住	字批								(4)	対象基	準地の	方位					+3.0
		価の手法		· □′□ §例比較法	: H	,準価格			35, 0	00 F			個別的							
	適用		収益還			,一區10 !益価格			/		 ∃∕m <sup>°</sup>	-								
			原価法			算価格					 ∃∕m²	_								
			開発法				よる価格				- ∃∕m <sup>°</sup>	_								
(6) 市	「場の		同一 の居住 要も持	需給圏は者が多いち直しつ	、神戸 と考え つある	電鉄有具られるな。対象を	馬線及び が、温泉 基準地と	三田線で 街に近く 同様の規	で、概ね 、 、 温泉 見模の士	神戸i	市の圏 の社宅	域に	存するでの需	住宅地域 要もみり が需要の	L 域である られる。 O中心で	。 無 地域 である	等要者の商?	の中心児の回	は、神戸 復にとも	市北区ない需
部 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	有馬 基準地 は非適 した。	温泉街周 は、画地 用とした	辺の小 規模が 。よっ	規模戸録 小さく、 て比準(	建住宅が 規模的 価格を標	主体の地 にも、事 準とし、	地域であ 事業収支 指定基	の観り、	共同住 点から 並びに	E宅等 賃貸 上標準	○の収益 経営を ■地との	物件は少想定する 検討を顕	〉なく、 ることか 沓まえ、	自用 活合理 鑑定	目目的で 理的でを ご評価額	での取 ないた 額を上	引が中心 め、収益 記のとお	である。 還元法 り決定
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	■ <b>標準</b> 均 = 北 -	也 <b>②</b> 24	時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較		別的 因の 較		対象基準 D規準値 (円/r	格内	標準化補正	街路交通環境	<u>4</u> (	). 0 地域要因	交通 環境	+2. 0 +22. 0
		公示価格	46, 700	円/㎡	-	100.7	[ 100	_	100 137. 1		3.0] 00		35,	000		画地 行政 の他	ζ (	1. 0 0. 0 0. 0	その他	
(9) 指定基準地	)	① 指定基準	<b>地番号</b> 北(県			)時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較		別的 因の 較		対象基準 D比準値 (円/r	格内	標準化補工	街路 交通 環境	<b>新</b> (	). 0 地域 ). 0 域 ). 0 因	街路 交通 環境	-8.0
準 核地 言	寸	前年指定基	<b>基準地の</b> 34, 700			103. 2	100	_	100 105. 9		3.0] <b>00</b>		34,	800	正   - <del>で</del>	画地 行政 その他	ξ (	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象基準地の前	<b>F票生団各等い</b> らの検討	①-1対象基型 前年標準価値 ①-2基準地が点)で表標準地が表記である標準 標準地が示価値 で変動率	新規格 が共通地 場合の格	現 34,5 也点 (代表	1	也等と同 - 円/㎡	一地  格形成要因の	変動[地址	般的要团 或要因] 引的要团	ť	る。こ地域要	のた	め経済格別の		1復にと				取得が容増してい	

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 11日 提出

				•			北(県)	<b>-</b> 4	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				
北(県)	<b>-</b> 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	尾﨑 潤			
鑑定評価額			17,000,000 円	1 ㎡当	たりの価格			59, 200	円/mឺ
1 基本的事項									

#### [令和 5年 1月] (1)価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 7日

(6)路線価 46,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 5年 6月 29日 (5)価格の種類 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	從中	平価の未円		_	<b>烅化計</b>	<u></u>														
(1) 基準:	①所	千世報の次足 「在及び地番」 「住居表示」等	立びに		比区ひ』	にどり台 1	1丁目	111	番 4					②地積 (m³)	i (	288	;	9法	令上の規	制等
準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土地	也の利	用の	⑥接面	道路の	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況		との	(7)	1 低専 (50, 100) の他)	ı
		1:1.2	住宅 W2			中規模- い区画型 宅地域			9	南7m市	道		水道 ガス 下水	神戸電台 4.7km	鉄西鈴	蘭台			/	
(2)	① <b>範</b>	囲	東	60 m、世	<b>5</b> (	50 <b>m、南</b>		25 <b>m</b>	、北	3	5 m	標準	的使用	戸建住名	宅地					
近隣地	3標	<b>薬的画地の</b> 那	/	間口:	約	15.0 m	, <u>j</u>	奥行	約	18.	0 m,	規模	 莫	270	m²程原	<b>变、</b>	形状	ほぼ長	麦方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	市	準方位 道	北7n	父』	西 4.7k	電鉄西針 m	冷蘭台馬		法令	1 但	₹専(50,1	00)
			事項					路				施	<b>没</b>			) 7	規制			
		2域要因の 子来予測				住宅が多 に推移す				た住宅は	地域とし	て熟り	成してお	うり、今後			のまる	ま推移し	していく	
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住写	<b>芒地</b>								(4	4) 対象基 個別的	– .	方位					+3.0
	監定評 の適用	福の手法		例比較法		準価格				59, 20	0 円/	m¹	旧力口	安囚						
-			収益還:	元法	収	益価格					円/	m¹								
			原価法			算価格					円/	_								
			開発法			発法によ				/	円/									
(7)言	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定	ては神戸 によめで によりで によりで によりで によりで によりで によりで によりで により	三電鉄有 電銀 に額 に額 で で で で で で で で で で で で の で の で り で り で	馬 (根 (現 (記 (記 (記 (記 (記 (記 (記 (記 (記 (記	り、 最 果 生 あ ら 1 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	線区 70 件って、 とて、	機なとのでは	神戸 i した( ]程度z t戸建( k価格)	市の圏地 主取列の 主式列の 主式算の	或或で住存す で中   ・   ・   ・   ・   ・   ・   ・   ・   ・   ・	る境がる 理場の	宅地域で 良。 より より より 実態を 反	がある。 おはほぼ多 「貸される	需要者の 安定的に 	の中心 こ推移  スが散	は神戸 してい 	戸市の別 いる。 <u>:</u>  れる程別	居住者がた 上地は28 	大半を 80㎡  用目的
Į	半価額 里由	の決定の	及び指定	E基準地 	からの	検討を踏	まえ、	、鑑定	評価額	顔を上記	記の通り	と決;	定した。 		1					
(8) 公 ŧ	急佈	① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3標		-		⑤個別的		対象基準 の規準値	集地 ⑦	標準	街路		0.0 地	街路	-1.0
示。	集格	標準地番号	神戸	北 -	16	修正	補	正	車	の比   	要因の 比較		(円/	<u> </u>	標準化補	交通 環境		0.0 域 9.0 因	交通 環境	0. 0 +21. 0
格をす	規権とした	公示価格			Г	101. 2 ]	1	00		100	[ 103. 0	1		,	芷	画地	, (	0.0	行政	0.0
			68, 000	円/mi	-	100		00 ]		19.8	100		59,	200	-	行政 その他		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指 <i>打</i>	51	① 指定基準			2	時 点修 正	③標 補		<b>④</b> 地:	域要 の比	多個別的 要因の		対象基準 の比準値	集地 ⑦内	標準化補	街路 交通		0.0 地	街路 交通	-1. 0 +3. 0
指定基準地	っ D 余		北(県)	) –	11				較		比較		(円/	m <sup>*</sup> ) 訳	補正	環境	; (	0.0 茵	環境	+19.0
地言	計	前年指定基		価格 円/mi	.   -	102.9		00 1.0]		1 <b>00</b> 20. 1 ]	103.0	]	59,	400		画地 行政 その他	. (	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-1. 0 0. 0
(10)		①-1対象基準継続	新規	ļ	000 🖽	/ m²		3		的要因	] 景気 ある	はコーが、	ロナ禍か	ら、持ち ·部を除さ	 5直し~	ている	。北區	区の人に	コは減少	基調で
对象基准	中票集業	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	が共通地	点(代表	000 円/ 長標準地		-地	価 変格 動	[地域	要因]	分害	して	分譲して	いる画地	也が多く	く見ら	れる(	頃向にる	ある。	
学地の前	年票集画各等からの検討	一代表標準標準地番号 公示価格	地	 標準地	ģ	_ 円/㎡		成要 要因の	[地域	的要因	] 個別	的要	因に変動	かはない。						
	-			+3. 9 <b>%</b>	半年間		%													

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 10日 提出 北(県) - 5 **宅地-1** 

					10 (717)	•	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ			
北(県) -5	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 5,260,000 円 1㎡当たりの価格 33,700 円/㎡ 1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 3日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 30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) 基	①所在及び地番 「住居表示」等		区有野町唐櫃字	平垣2218	番1			②地積 (㎡)	(	56 )	⑨法令上の規	制等
準地	③形状	④敷地の利用の3	現況 ⑤周辺 <i>の</i> 状況	)土地の利用の	⑥接面道路		⑦供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	1 低専 (40, 80) (その他)	
	台形 2:1	住宅 LS2		Eのほか空地 られる住宅地	西4.5m市道			申戸電 <i>鈞</i> 20m	<b>特供</b> 然六甲		( C V/IE/	
(2)	①範囲	東 70 m、西	30 m、南	50 m、北	50 m	②標準的	的使用 但	層住宅	地	,		
近隣	③標準的画地の肝				15.0 m	、規模	<u> </u>	150	㎡程度、	形状	ほぼ長方形	
地域	④地域的特性	特記特にない	<i>(</i> )		基準方位北 4.5m市道	交通	<b>植</b> 神戸電 西	鉄神鉄	六甲駅南	法令	1 低専(40,8	30)
-24		事項		路		施設	420m			規制		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅の多い第	集落内の住宅地域	域であり、現場	犬と大差なく推	移するも	のと予測			昇基調に	こあると予測する	-
(3) 最	と   もの   もの   もの   もの   もの   もの   もの   も	低層住宅地	1			(4)	)対象基準 個別的要	地の	方位			0.0
	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法	比準価格		33,700 円	∕ m <sup>*</sup>	四川口女					
	7.E.713	収益還元法	収益価格		/ 円	∕ m <sup>*</sup>						
		原価法	積算価格		/ 円	∕ m <sup>†</sup>						
		開発法	開発法によ	る価格	/ 円	∕ m <sup>*</sup>						
(6) †	5場の特性	同一需給圏は神戸する居住者が多いなも需要が回	<b>ゝが、外部から</b> の	の転入も見られ	ιる。比較的新	fしい区画	亙整然とし	た住宅	地の地価	が上昇し	、、 旧来からのカ	地域に
```.   	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 閏由	公法上の規制等は 自用目的の取引を 市場の実態を反映 決定した。	と中心とする住物	宅地域であり、	市場参加者に	は周辺にま	さける取引	価格を	指標とし゛	て売買す	^るのが一般的~	である。
(8) 公示価格をした	① 二代表榜 見 価 標準地番号	<b>漂準地 ■標準地</b> 神戸北 -1	修正	補正	地域要 ⑤個5 因の比 要E 較 比較	図の	対象基準 <sup>±</sup> の規準価材 の規準価材 (円/㎡	内訳	標準次況	<b>通</b> 0 <b>竟</b> 0	.0     地     街路       .0     支通       .0     環境	+4. 0 -4. 0 -4. 0
をた		34,100 円/㎡	[ <u>100</u> ]	[ 100 ] [	100 101.6] [ 10		33, 60		止 画: 行i その(	<b>-</b> <b>0</b>	.0 行政 .0 その他 .0	+6. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 北(県) - 1	修正	補正	地域要 ⑤個別 因の比 要E 跤 比望	Bの C	対象基準地の比準価材 の比準価材 (円/㎡	2 7 内訳	標準交流	<b>通</b> 0 竟 0	. 0 因 環境	+2. 0 -12. 0 +17. 0
地影	前年指定基	基準地の価格 34,700 円/㎡	[ <u>103. 2</u> ]	[ 100 ] [	100 106. 1 ]	0 ]	33, 80	00	止 画: 行i その(	<b>攻</b> 0	.0 行政 .0 その他 .0	+1. 0 0. 0
(10) 対象科	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 での①-2基準地/	新規	00 円/㎡ 標準地等と同一	③ 価 変	自	宅を求め	かる需要者	が増加	している。	と見られ	h格水準の低いはいる。	
対象基準地の前	ム水画で	基地 □標準地	- 円/㎡	成 況 要		別的要因	図に変動は	ない。				

別記	∃樣式第6		鑑定	評価書	<b>i</b> (令和	5 <b>年</b> :	地価	調査)				令和 北(県	和 5年 7月 10日 提出 県) — 6 <b>宅地-1</b>
	基準地番	<del></del>	提出分	<b>.</b>	<b>听属分科会名</b>	業者名	株式会	社 谷澤絲	総合鑑	定所	神戸	支社	. •
	北(県)	-6	兵庫県	具 兵	庫第3分科会	氏名	不動産	5鑑定士	濱	之上	茂		
鑑定	2評価額			15	8,700,000 円	 ] 1 ㎡当	たりの値	西格					74,800 円/㎡
1	基本的事項												
(1)	価格時点	令和	5年 7月 1日	(4) 鑑	定評価日	令	和 5年	7月 3日	(6) 路		和 5年		59,000 円/㎡
(2) !	実地調査日	令和 5	5年 6月 30日	(5) 価	i格の種類	正常信	価格		線価		泉価又は		倍
(0)			ML IT								倍率種別	51)	
	鑑定評価の条件		の鑑定評価										
	鑑定評価額の決定			/: -t-m= 4.T					<b>⊘</b> τη	. 1主			②ける Lの担制等
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」等		市北区藤原台 原台中町4-						②地 (㎡		(	250 )	<ul><li>⑨法令上の規制等</li></ul>
基準地	③形状	④敷地の利用		⑤周辺の土 状況	上地の利用の	⑥接面道路	 iの状況	⑦供給 処理施 設状況			交通施設	——— 設との	1 低専 (40,80) (その他)
	1:1.5	住宅 LS2	V	中規模一般 い区画整然 宅地域	マコナーナンバック	北東6m市道	<u> </u>	水道 ガス 下水	神戸f 1km	 電鉄	 岡場		地区計画等
(2)	①範囲	東 20 m	.西 60	m、南	30 m、北	0 m	2標2	隼的使用	戸建信	主宅均	也		
近隣	③標準的画地の肝	形状等 間口	1 約 12	2.5 m,	奥行 約	20.0 n		.模	25	50 <b>n</b>	n <sup>2</sup> 程度、	形状	長方形
地域	④地域的特性	特記特記	こない		<b>街</b> 道	準方位北6	<sup>丽</sup> 市	神戸 1km	電鉄岡	引場馬	尺南西	法令	1 低専(40, 80) 地区計画等
		事項			路		施	<b>西</b> 設				規制	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住で推移すると		ぶ区画整然	然とした住宅は	地域であり、	、地域要	長因に特段	の変動	力は記	 忍められ	ないの	で、当分は現状維持
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基	準地0	<b>o</b> 5	方位		0.0
<b>-</b>								個別的	要因				

(2)	<b>①</b> 範	囲	東	20 m.	西	60 m.	南	30 m	、北	0 m	2標準	的使用	戸建住?	宅地			
近隣	3標	<b>準的画地の</b>	/	間口	約	12. 5	m,	奥行	約 20	0.0 m,	規模	莫	250	㎡程度、	形状	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特に	ない			往	基準方信 道	拉北6 mī	交	通 神戸 1km	電鉄岡場	易駅南西	法令	1 低専(40,8 地区計画等	30) 筆
			事項					路	;		施	1			規制		
		2域要因の 子来予測	中規模で推移す				[画整	然とした	住宅地域で	ごあり、Þ	地域要	因に特段	の変動に	は認められ	ないので	、当分は現状	准持
(3)	<b>是有</b> 效	使用の判定	戸建住年	色地							(4	4) 対象基	. –	方位			0.0
(5) 銷	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較	法	比準価格	ζ.		74, 8	800 円/	m	個別的	要因				
"	ク心元	1	収益還	元法		収益価格	<b>š</b>		/	円/	m²						
			原価法			積算価格	3		/	円/	m						
			開発法			開発法に				円/							
(6) 市	市場の	)特性	同一需約 る。需要 ードサイ 本件基準	合圏は 要者は イド型 進地と	神戸電神戸市 神戸市 の店舗 司規模	鉄三田線 及び周辺 等が充実 程度の土	限及び 2市の月 ましてい こ地に	有馬線の 居住者か いること ついてに	O沿線で、や ド中心になる たから利便性 は1, 900	申戸市北部 らと考えり 住に優れ、 ) 万円程月	『の圏』 かれる。 まと考	域に存す 。都心部 住環境も えられる	る中規 への接 良好で 。	莫戸建住宅 丘性にやや ある。需要	どを中心と 学名が、 その中心価	する住宅地域 駅前商業施設 5格帯について	であ やロ は、
B	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	元法の通	箇用を	断念し レが通	た。自用	目目的と認	での取引	)、公法上の  が中心の信   	E宅地域で 市場の3	であり	、市場参	賃貸事業 加者は、 比準価権	業が成立す 実際の取 各を標準と	る地域で 双引価格水 : し、本件	はないため収え準を指標とし ・基準地と同一	益還 て意 地点
(8) 公示価格	まり 本名	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸:	<b>標準</b> 北	<b>೬地</b> -48	②時 点 修 正		標準化補正	④地域要 因の比 較	⑤個別I 要因 比較	-	対象基準 の規準値 (円/I	格内	準 化補 環	通 0. 境 0.	0	0. 0 0. 0 0. 0
₹ T	7.11	公示価格	73, 800	円/	m <sup>‡</sup>	101.4		100 100 ]	100 [ 100	[ 100	]	74,	800	_	i地 0. i政 0. i他 0.	0 その他	0. 0
(9) 指定基準地	לי ה ה	① 指定基準	地番号	_		②時 点 修 正		標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別I 要因 比較	_	対象基準 の比準値 (円/)	格内	準	路 通 境	地 域 要 及 環境	
準地言	<b></b> 対	前年指定基	基準地の位	西格 円/	m²	100	_] [	100	[ 100	[	_]			_	i地 政 )他	行政 その他	
(10) 対 <del>2</del>	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		, 000	<b>⊣</b> ∕㎡		③ 価 変	[一般的要[					リアに比べ いに、需要		あることから、 Jである。	利
象基準地	<b>丰票集画各等か</b>	①-2基準地が 点)である <sup>は</sup> ■代表標準	易合の検			単地等と同	司一地	価格形成要因(変動状況	[地域要因]	地填	要因	に特別の	変動はた	, va			
前が	<b>等</b> い	標準地番号公示価格		神戸	73, 8	800 <b>円</b> /n		めの	[個別的要]	因] 個別	的要	因に変動	はない。				
		②変動率	年間	+2. 5 <b>%</b>	6 半年	<b>F間</b> +1	l. 4 <b>%</b>										

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

													- 10					北 (	(県)		7	宅地-1
		基準地番	号			出先		所属分科			者名			不動産銀								
		北(県)		<del>-7</del>	兵	車県	兵	庫第3	分科会	会 E	氏名	不動	」産鑑	定士	清水	重善						
	評価							7, 700,	000	円	1 ㎡当	たりの	の価料	各						41,	200	円/m <sup>*</sup>
		的事項													(6)					0.0		□ /:-²
(1)1	価格明	寺点		令和 5 <sup>左</sup>	F 7月 :	1日	(4) 鑑	定評価	日		<b>₽</b>	予和 5°	年 7.	月 7日	(6) 路 線		<sup>] 5年</sup> 西又は			32		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 5年	F 7月	1日	(5) 個	格の種	類		正常	価格			価		率種別					10
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											1 12/2	•				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1)	①所	i在及び地番3	位びに	神戸市:	北区唐桐	<b>置</b> 台 1 <sup>-</sup>	丁目 8	370番	§3 5						②地科	責	1	87	(	)法令	上の持	見制等
基準地	Γ	住居表示」等	手	「唐櫃·	台1-4										(m²)	(			)		* /rr =	-
地	③形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周:	辺の:	上地の和	利用の	6接ī	面道路	の状況	兄	⑦供給 処理施	8主9 按:	要な交 丘の状		没との	)		1 低専 50, 10	
														設状況	197	-07/70	.,,,,,			(その	(uh.)	
			住宅					ひ 住宅だ	) 建	南東9	m市道	1		水道	神戸電	鉄唐	<b></b>		'	(~(0)	TE)	
		1:1.2	W 2			ち並.	ぶ住年	已地域						ガス 下水	480m							
(2)	①範		L	45 m、i		90 m.			m、北		15 <b>m</b>	_ ·			戸建住							
近隣地域	-	準的画地の刑		制口特にな		12.0	m,	奥行	1	1: 基準方位	5.0 r 扩 北		規模	***	180 電鉄唐	) m <sup>*</sup> 科			犬 ほり		5形 専(50,	100)
域	4)地	域的特性	特記					í	釘	9 m市ii			交通	480m		退口制	八儿果	法令	Ì	I 15%-	J- (00,	100)
			事項					5	路	0 111 // /	_		施設	ž				規制	J			
		  域要因の     来予測	中規模- く見受(	一般住宅けられ、	が建ち 需要は	並ぶ区 安定的	画整	然とし 移して	た住宅 おり、	と地域で 地価に	である。 は上昇	。 旧来 傾向で	そからで推利	っの住宅 多すると	団地で 予測す	あるかる。	ぶ、築	古住年	どの取	壊し	、建材	えが多
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住?	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	立					+2. (
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事	例比較活	去 比	準価格	Ž			41, 2	200 F	∄∕mឺ	:	個別的	要因							
σ.	適用		収益還	元法	収	益価格	r i			/	F	¶∕m <sup>ª</sup>	:									
			原価法		積	算価格	Ç			/	F	]/㎡										
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F	¶∕m²										
(6) 市	「場の	特性	及び神戸要が高い	給圏は神 戸市の居 まって 70万円	計住者が うり、築	中心で 古住宅	である。	。旧来 壊し・	からの	り住宅国	fl地で	あり、	人口	コ減少・	高齢化	等の景	影響は	あるな	が、広	さが	ある戸	「建の需
· 部	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	地内に	戸建住宅 所在し賃 加者は代 価格を標	賃事業 、替性を	の想定 有する	び非 不動	現実的 産の取	である 引価権	るため収 各を指標	Z益還 票とし	元法に て売買	は非通 員の意	園用とし 意思決定	た。居 をする	住のりと思れ	み適性 斗する	を重視。よく	見する って市	住宅	地域て	あり、
(8)	8 ITT	① □代表標	準地	標準	地 ②	時 点	3	標準化	4	地域要	5個	別的		対象基準の担策は		標		路	0.0	地	街路	
公示価格を たん	直格	標準地番号	神戸	iHF _	. 7	修正		補正		因の比 較		因の :較		の規準値 (円/۱	"'"   戊	1 1		通 境	0.0	域要因	交通 環境	
悩んした	-		1117	10										(1.1)	117	正		地	+1. 0		行政	
æ 1:	٤	公示価格	36, 900	円/n	_   -	100. 6		$\frac{100}{101.0}$	1 r	91. 3		02. 0 ]		41,	100			政	0.0		その他	0.0
(9)				132 11		時点		標準化		地域要		別的	ര	対象基準	E +4h	抽	その	他 ·路	0.0	地	街路	-2.0
指字が	)\	① 14亿至于		`		修正	_	補正		因の比	_	因の		の比準値	格 戊	1 1		通	0.0	地域要因	交通	
指定基準地			北(県	:) -	10				#	詨	比	較		(円/I		補正		境		因	環境	
地言	<del>克</del> 寸	前年指定基	基準地の	価格	]	103. 2	]	100		100	[ 10	02.0]				ш.		地 ·政	0. 0		行政 その他	
			34, 700	円/n	ก๋	100	]	100	] [	88.8	] 1	100		41,	100		その		0.0		C 47	, 0.0
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 無 無 新規						[—#	般的要[	因]	景気に	は緩ぐ い良好	Pかに回 Fなエリ	復して アでは	おり、 上昇値	北区質向で	住宅地 推移し	他の地 してい	価もる。	、都心	部アク
(10) 対 年	ΕĠ	前年標準価			000円/	∕ m <sup>†</sup>		③ 価 *z	<b>ત્ર</b>													
象棋基準	票の	①-2基準地点)であるは			表標準均	也等と同	司一地	価格 格 形 形	加[地址	域要因]				は 生きが					5。一	部で	建替え	が見受
対象基準地の前	西 討 各	点)であるは 一代表標準		≀ऒ ██標準₺	也			他格形成要因 不够重化??	<del>2</del>			りりれ	しつか	、大き	な変化	は認め	りられ	<b>たぃ</b> 。				
の領前が	<b>手</b> い	標準地番号					-	数因の	[個5	別的要因	因]	個別的	)要因	目に変動	はない							
		公示価格 ②変動率	**	+3. 0 %	半年間	円/n	rî %	_														
1		シ叉利干	구마	J. U 70	1	<b>-</b> J	70	1	1													

②変動率 年間 +3.4% 半年間

%

																		北 (!	県)	_	- 8	宅地-1	ĺ
		基準地番	号		提出	出先	所原	属分科	会名	業	者名	尾崎	不動產	産鑑定									
		北 (県)		-8	兵犀	車県	兵庫	第3分	科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	尾峒	竒	潤						
鑑定	2評価	i額					13,	700, 0	00 円	1	m³当	たりの	)価格	Š						76	5,000	円/m	î
1	基本	的事項		II.																			_
(1)	価格	<b>侍点</b>	,	令和 5年	三7月 1	. 目	(4) 鑑定	評価日	3		令	和 5年	年 7月	7日	(6)路線		3和 5年 <b>泉価又は</b>			5	9,000	円/m 倍	ำ
(2)	実地記	調査日	4	介和 5年	6月 29	日	(5) 価格	の種類	頁		正常個	晒格			備		倍率種別	;;; ;;]				ін	_
(3)	鑑定詞	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	の要旨																			
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		神戸市は「若葉台	比区若葉 ☆ 2 − 1			<b>第60</b>	8						②地 <sup>5</sup> (㎡)		(	80	)	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2	辺の土地	也の利	用の	6接面	<b>面道路</b>	の状況	兄	<b>⑦供給</b>	<b>⑧主</b>	要な	交通施記	没との			1低頁		
						状況							!	処理施 設状況	接	近の	)状況			(その	(50, 10	0)	
		1:1	住宅 RC2			ち並え	莫一般信 ぶ区画動 宅地域		(生)	西4.51	m市道			水道 ガス 下水	神戸電 700m	<b>直鉄</b>	北鈴蘭台	ì		(	/ [E.)		
(0)	<b>∞</b> ₩		_				_					@ !	# ·# 1.1	- <del>(+ m</del>	N								_
(2)	① <b>氧</b>			15 m、		20 m.		55 m	-		30 m			使用	戸建住			π l ls	. ) =	) <del></del>			
近隣地域		<b>準的画地の</b> 形		間口 特にな	• •	13.5	m、 :	Ī	約基準	13. 準方位	. 5 m	1, ;	規模	地三			<b>㎡程度、</b> 葡台駅北		İ		方形 専(50,	100)	
域	(4)地	域的特性	特記事項					街路	4.	5 m	市道		交通 施設	東 700m		7. 本口 12	된 디 레시기니	法令規制		- 1-3	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	100,	
		型域要因の 子来予測		- 或は中規 堅調に推					きとした	た住宅	地域と	こして	熟成	してお	り、今	·後 t	も現状維	持のま	ま推	移す	ると思	われる	) (
(3)		が が か か か か か か か か か か か か か か か か か か	戸建住			0 % C	1017						(4)	対象基	準地の	, 5	方位					0.	(
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				76, 00	00 円	∕ m <sup>2</sup>		個別的	要因								
0	り適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	/ m²											
			原価法		積	算価格				/	円	/ m²											
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	<b>∕</b> m³											
(6) ਜੋ	方場の	)特性	同一需約 居住者が なる価格	給圏の範 が大半を 各帯は、	囲は神 占める 同程度	戸電鉄 。区画 の規模	有馬線 整然と の土地	、栗生 した住 で 1 4	線沿線 宅地域 007	泉で、 或で住 万円前	概ねれ 環境が 後であ	申戸市 ド良く ある。	可圏 最寄	域に存駅に徒	する住歩圏に	宅地ある	地域であ ることか	る。需ら需要	要者は強	か中	心は神 需要の	₱戸市の ○中心と	)
B	・検証 平価額	「格の調整 E及び鑑定 「の決定の	経済合t	理的か賃	昏経堂	が難し	い地域	である	ため	収益	価格に	計試質	こした	い、快	適性を	·雷ネ	なっている はする なかして なかして	字州城	でぁ	スこ	上から	、白 用 目	1
(8)	里由	0 = +							1														
公示価格を 対対 とした	見価	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	──標準は	-	時 点 修 正		準化 证		!域要  の比	⑤個》 要[ 比	因の		対象基準 )規準価 (円/r	格	力力,	準 交化	通培	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	<b>≜</b> +6.	. (
価も	1		147	4L -	21				#X		104	ŧΧ		(□/	11)		-T		0. 0 +1. 0	囚	行政		
を1		公示価格	93, 000	円/m	.   -	101. 2		00 1.0]		00 22.6]	10			76,	000		行 その	·政 他	0.0		その他	也 0.	(
(9) 指定	, (j.	① 指定基準	地番号			時 点 修 正	_	準化 正	④地 <sup>±</sup> 因(	域要 の比	⑤個》 要[	別的 因の		才象基準 )比準個	格	7) 点	標準化補 交環	路 通		地域要	街路 交通		
指定基準地	の食	前年指定基	集準地の	_  価格	Г		1 1	00	較 1	00	比	較 —— 1		(円/r			補 環 正 画 行			因	環境 行政 その他	<b>አ</b>	
				円/m	ı	100	[	]	[	]	10	00					その				( 0)	s	
(10)		①-1対象基準継続	新規					3	[一般	的要因	3] 身	景気はあるが	コロ、地	ナ禍か価は一	ら、持部を除	:ちi :き_	直してい 上昇傾向	る。北 にある	<b>区</b> の	人口	は減り	を基調で	3
対象基準地の前	手票 集団	前年標準価値 1-2基準地点 であるが	が共通地 場合の検	点(代表	500 円ノ 長標準地		]一地	価 変	[地域]	要因]	馬	尺西側	で市	営住宅	の再整	:備、	余剰地	に分譲	住宅	の伊	給があ	っる。	
地の前が	各等)	□代表標準標準地番号 公示価格		標準地	<u>t</u>	- 円/mi	_	格形成要因の 動状況	[個別的	的要因	3] 個	固別的	要因	に変動	はない	١,							

		基準地番	<del></del> :号			出先	所属	<b>基分科</b>	会名	業者	5名	株式	会社社	神戸シ	ティ鑑	定舎	ř	北 (	県)	_	9 :	宅地-1
		北(県)		<b>-</b> 9	<b>兵</b> 庫			第3分		氏				定士		空原						
鑑定	評価	変百					8	520, 00	)0 円	1	m²当	たりの	つ価格	<u> </u>						34	500 F	∄∕m <sup>°</sup>
		的事項					٥,					,_ , .	, Ima	-						0 1,		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •
(1)	価格問	寺点		令和 5年	7月 1	日	(4)鑑定	評価日	I		<b>?</b>	和 5年	年 7月	月 3日	(6) 路		和 5年					円/mឺ
(2)	実地記	周査日	<del>?</del>	分和 5年	6月 20	日	(5) 価格	の種類	Į		正常	価格			線価		線価又は 				1.1	音
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	/西											10 - 122					
		評価額の決定				·																
(1)		在及び地番s 住居表示」等		神戸市は	比区山田	町上名	8上字畑	開地 7	7 9番						②地 (㎡		2	47	9	法令	上の規	制等
基準地	③形			の利用の	TH:D	©⊞:	辺の土地	h∕n∓⊪F	ĦΦ (	6接面	计分段	か 件:		⑦供給	•		交通施記	<b>ひ</b> トの	,		1 低専	
ᄪ	دارق	<b>/1</b> A	分放地	のノイリカコのス	1-5T.//L	状況	2071L1	ピレンイリア	COE	<b>少</b> 按阻	地區	1021人。		少 処理施	_		、文通心。 )状況	文との			50, 100	
													- 1	設状況					(-)	その1	也)	
		1:1.5	住宅 W 1				莫の農家 頃斜地の		, ,	南東4r 道	n市道	〔、南西	-	水道 下水	神戸ī 970m	†営	地下鉄名	上				
		1 110				域	X3-1-0	- <u>  11. U</u> -						1 /3.	0,011							
(2)	①範	进	東	50 <b>m、</b> ₹	<b>5</b> 5	50 m.	南	20 m,	、北	5	60 m	②村	票準的	り使用	低層信	主宅地	地					
近隣地域	3標	準的画地の語	形状等	間口		14.0	m、 J	奥行 :			0 n	n.	規模	,	25	50 <b>r</b>	㎡程度、	形状	こ ほほ	ぼ長力	7形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	: ( )			街	基準市道	隼方位 首	北	4 m	交通	神戸 970m	電鉄名	上馬	沢北東	法令	1	低專	厚(50, 1	.00)
			事項					路					施設	!				規制	 			
		!域要因の !来予測	当該地域	- 或は中規 予測する	模の農業	家住宅 水準に	が多い  ついて(	日来のは、取	住宅地 引数カ	地域で	あり、	・地域 横這い	要医い傾向	  に特段  で推移	の変動	カ要に いく。	因はなく と予測す	、 <b>、</b> 今後 る。	も現れ	犬維扌	寺で推	移する
(3) 聶			低層住宅											対象基		) -						+2. (
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				34, 50	0 P	∃∕m <sup>°</sup>		個別的	要因		<b>円</b> 地					0.0
0	)適用		収益還:	元法	収	益価格				/	Р	∃∕m <sup>*</sup>										
			原価法		積	算価格				/	Р	∃∕mื										
			開発法		開	発法に	よる価値	格		/	Р	∃∕m³										
行(6)	「場の	特性	の居住るは外部を	需給圏の 者及び地 からの転 中心とな	縁者等7 入がし <sup>.</sup>	が大半 づらく	を占め、 高齢	る。北 化や空	区周辺 き家の	2地域 2増加	には を背	、分譲 景に需	養住宅 言要は	団地が は弱い。	多く、 ただ、	これ供給	れらの団 給数も少	地の間	に残っ	ったI	日来の	住宅地
≅	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	る。賃貸	也は比較 貸市場が また前	未成熟の	のため	収益還	元法は	適用し	しなか	った。	。 した	がっ	て、比	準価格	sを	采用 し、	地価公	:示標?	售地4	引が中 等との	心であ 検討も
(8)		① 一代表標	[ 上 上 上 上 上	標準比	也 ②	時 点	3標	 準化	4地	域要	⑤個	別的	(6) ≠	対象基準	<b>生地</b>		標街	路	0.0 ±	也	街路	0. (
公示価格を	見価	標準地番号			_	修正	補		因	の比	要	因の	σ	D規準個	格	⑦ 内	準 交化	通	0. 0 ± 5 0. 0	或 要	交通	+8. (
価も	=		神戸	北 -	30				較		比	較		(円/၊	ní) [	訳	補 環 正 <sub>画</sub>		0.0	<b>大</b>	環境 行政	+9. ( +5. (
を た	Ė	公示価格	42,000	円/mi	.   -	99. 3 <b>100</b>		00 ]	1 [ 12	3 6 1		2.0]		34,	400		行	政	0.0	٤	その他	0. (
(9)		① 指定基準		1 12 111		時 点	3標		4地地			別的	© ±	+会甘油	É +₩1	4	その煙を持	路	0.0	uh.	街路	⊥9 /
指力	)\	① 相定基件				修正	補		_	ッ <del>女</del> の比	_	別の		対象基準 D比準値	格	⑦   ½ 内   ½	標準化構 環		0.0	也 或 要	交通	+3. ( -7. (
指定基準地	) •		北(県	) -	10				較		出	較		(円/1		沢	<del></del>		0.0	因	環境	+11.0
地言	<b>寸</b>	前年指定基	基準地の	価格	]	103. 2	] 1	00	1	00	[ 10	2.0]				•	止 画 行	_	0. 0	2	行政 その他	0. (
				円/mi		100	[ 1	00 ]		6.3]		00		34,	400		その	他	0.0			
(10)		①-1対象基準	隼地の検 新規						一般的	的要因				響を受 つてい		北	区内の住	宅地の	地価に	ま上昇	昇に転	じる地
対象基準地の前	<b>ド票制画各等</b>	前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>5</sup> □代表標準 標準地番号	格 が共通地 場合の検	34, 5 点(代表	500 円/ 長標準地 3		1	形成罗田	地域到			に住宅	需要	は弱い	o		い。高齢	化や人	、口の海	載少化	頃向等	を背景
削な	,,	公示価枠	在問	0.006	半年問	円/m	_	o l	加州	的要因	1 נו	直列的	安区	に変動	いかなん	٠.						

②変動率 年間 +3.2% 半年間

円╱㎡

公示価格

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 10日 提出 北(里) **-** 10 **字地-1** 

							北 (県)	<b>—</b> 10	宅地□
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)	<b>-</b> 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			7,840,000 円	1 ㎡当	たりの価格			35, 800	円/mឺ

		12 (717)			2 17 1 211	, v,	1 214 - 21	, , , , _	, -,	_	,,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,								
	評価	額 的事項					7, 840, 0	00 F	円 1	m³当た	<u>-</u> りの	の価格						35	5,800 F	-}/m <sup>*</sup>
														(6)	- 4 -				0.000 5	D 4 2
	西格田			令和 5年 7月			定評価日					年 7月	3日	路   四	「令和 5 <b>各線価</b> Σ		-	2	8,000 F 倍	-
(2)	実地記	周査日	令	î和 5年 6月	27日	(5) 価	格の種類	頁		正常価	i格			価	倍率	種別				
(3)	濫定詞	評価の条件	更地と	としての鑑定	:評価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基	O	在及び地番s 住居表示」等		神戸市北区	有野台6	厂目 1	7番1	0						②地積 (m³)	i (	219	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	狀	4) 數地(	の利用の現況	元 ⑤周:	辺の <del>1</del>	地の利	用の	⑥接面	i道路♂	り状況	<b>Я</b> . (7	7)供給	(8) 主要	な交通	施設と	<u>-</u> ه	-	1 低専	
-0	O				状況				0.21				<b>D理施</b>	接近	の状況				(50, 100)	
												刮	设状況					(その	)他)	
			住宅				般住宅		北6m市	道			k道	神戸電	鉄五社			( )	10)	
		1:1.5	LS2		多い		怪然とし	た					ゲス ド水	1.7km						
	①範	囲	東	50 m、西	50 m.	南	50 m	、北	2	20 <b>m</b>	2梅	票準的	使用	戸建住?	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口 約	13. 0	m,	奥行	約	17.	.0 m.	. :	規模		220	㎡程度	ξ. :	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない			街		海方位 加市道			交通	神戸 1.7kı	電鉄五社	上駅北東	ž	去令	1 低	専(50, 10	00)
			事項				路					施設	1. (1)			夫	見制			
	©#	対要因の	中担措	<u>:</u> カー般住宅が	タンマホ	敢妹	しょたみ	- 夕 #4	はでな	n A	. 124 L	· 子 丰日 v	比のは	理控力が	k 歩子マ	: + D	レス油	ナス		
	将	来予測	中規模(	ノ一放仕七か	多い区世	金 然 (	2 U/213	:七地	域での	り、今	1安 C	5 5 5 5 7 7 7	人の注	界児でポ	正行り 公	960)	と 17便	19 O.		
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住年									(4) 5	対象基	準地の	方位					0.0
(5) 錦	:定評		取引事	例比較法	比準価格	<u> </u>			35, 80	00 円/	∕ m <sup>°</sup>	1	固別的	要因						
σ.	適用		収益還		収益価格						∠m²	-								
			原価法		積算価格						∠m²	-								
			開発法		開発法に		<b></b> 				∕m²	-								
(6) <del>rt</del>	場の	)特性						沙線	で概わ				の市街	化区域の	)住字#	1 献	雲更才		  一雲給	<b>副内及</b>
(0) 1	9,00	1412	び神戸に近時割割	標給圏は神戸 市や阪神間諸 安感から高ま	都市の居っている	住者	ン 三 が 多い。 也約 2 0	バス 0~	圏で利220	便性が	光劣る7	古く(	に開発 ~80	された地の万円前	地域で、	これ 対引の	まで弱中心で	含みである。	あった常	需要は
										( ,,				- / - / - / - / -						
(7) 証	は算価 検証	i格の調整 及び鑑定	大阪、	神戸への勤	)務者また 開発され	は事	業者の世 名地であ	帯があり、	多い住 経済合	宅地域理性の	の一	·部で 立つ	あり、 賃貸事	自己使用業を想象	月目的の とするこ	取引:	がほと非現実	:んどで :めでぁ	ある。 えため、	対象基 収益
計		の決定の	価格は記定評価額	■建住宅用に 対算しなかっ 領を上記のと	た。当地おり決定	域は  した	央適性を	重視	する住	宅地域	であ	っるた	め、比	準価格を	採用し	、標	準地と	の検討	を踏まえ	と、鑑
(8)		①		■標準地	2時 点	- 1	標準化	<u>(A)</u> +	地域要	⑤個別	山的	€) <del>\$1</del>	象基準	E tath	堙	街路	0	0 th	街路	0.0
公規	通	標準地番号	₹ <del> </del> +65	<b>                                   </b>	修正	_	補正	_	因の比	要因			規準価		準	交通	0.	. 0 地 . 0 域要 . 0 因	交通	+8. 0
一 で と	≦ 恰		神戸	北 - 7				į	詨	比較	<del></del> ξ		(円/r	n <sup>i</sup> ) 訳	標準化補正	環境	0.	. 0 茵	環境	-3.0
公示価格をした	_	公示価格			[ 101.5	1	100		100	[ 100	0 ]				正	画地			行政	-1.0
		五水画市	36, 900	円/mឺ	100. 5	-   -	101.0	[ ]	100 [				35,	800	2	行政 の他		. 0 . 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	- 地		②時 点	(3)	標準化	(A) †#	地域要	⑤個別	山的	િર <del>્ગ</del>	象基準	E tath		街路			街路	
指々	<b>N</b>		-20田つ		修正	_	補正	_	の比	要因		ီ တ	比準価	格切内訳	標準化補	交通		地域要因	交通	
基の				-				較	į.	比較			(円/r	n <sup>i</sup> ) 訳		環境		因	環境	
指定基準地	ŧ	前年指定基	主進地の	—————— 価枚	Γ	1	100		100	г	1				正	画地			行政	
		加十1日左名	5年26071	iш₁ਜ਼ 円╱㎡	100	۔ ً   ۔	]	[_	]	100	0				7	行政 の他			その他	
		①-1対象基準	集地の検	 討				 [一般	设的要因	 ]] ア	フタ	/ーコ	ロナ・	ウィズコ			<u></u> に入り	、郊外	ニュータ	ョウン
(10)		継続	新規				3			を	含む	北区	の住宅	地地価に	は上昇傾	傾向と	なって	いる。		
対年	Εら	前年標準価		34, 700			価 変													
基準	原の負責計	①-2基準地/ 点) である <sup>1</sup>			単地等と同	ョー地	価格 を動 状況	[地垣	越要因]	地	域の	価格	形成要	因に変動	かを与え	こるよ	うな要	¦因は特	にない。	
地格		代表標準		標準地			格形成要因													
対象基準地の前年標準価格等が	F N	標準地番号	ka		- -	. 2	包の	[個別	刂的要因	]] 個	別的	要因	に変動	はない。						
l		公示価権	合		円/n	1														

別記	!様式	第6			鑑定	三評位	書	(令	和	5	年均	也征	調	査)				令 <sup>注</sup> 北(県		7月 11 <b>-</b> 11	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	名	尾崎	不動產	<b>産鑑定</b>							
		北(県)		-11	兵	車県	兵庫第	第3分	科会	氏名	名	不動	産鑑定	定士	尾﨑	ð ì	閨				
鑑定	2評価	額					16, 1	100, 00	0 円	11	m <sup>*</sup> 当#	こりの	価格	Ī						70,000	円/㎡
1	基本的	小事項																			
(1)	価格問	持点	*	令和 5年	7月 1	L日(	(4) 鑑定	評価日			令	和 5年	手 7月	7日	(6) 路 線 価		和 5年 <b>泉価又は</b>			55, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地訓	間査日	4	3和 5年	6月 29	9日 (	(5) 価格(	の種類		I	E常価	格			価		倍率種別	J			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番회 住居表示」等		神戸市北	比区星和	泊台2丁	目13	番9							②地和 (㎡)		2;	30	(9) ()	去令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土地	の利用	の (	6接面	道路(	の状況	Ą	7供給 処理施 没状況			交通施設 状況	ひとの	( 7	1低I (40,8	
		1:1.5	住宅 W 2			中規格 い区画 宅地域	莫一般住 可整然と 或	:宅が多 した住	7   '	東6m市	道		7	水道 ガス 下水	神戸電 1.5km		西鈴蘭台		_ (~	の他)	
(2)	(1)範	囲	東	50 m、∄	<b>5</b> :	30 m、i		70 m,	d∤.	20	0 m	②桿	<b>運進的</b>	使用	戸建住	字t	批				
		<u>ー</u> 準的画地の刑		1	 約	13.0		<u>'`'''</u> 包行 糸			0 m		規模	,,,,,,	, . – . –		<u> </u>	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域		域的特性	特記	特にな			· · ·	街街	基準	単方位			交通	神戸			自台駅南	法令		低専(40	, 80)
域	9,26	<b>≫</b> , 11/1/11	事項					路	6 n	n市道			<b>龙</b> 脸 施設	西 1.5k				規制			
		 域要因の 来予測	当該地域予測する	<del>- </del> 或は中規 る。地価	模一般 は堅調	住宅がに推移	多い区画	   重整然 &  予測する	した とした る。	生生宅地	也域と	:して	熟成	してお	り、今	後も	現状維	持のま	ま推移	していく	くものと
(3) 最	是有効	使用の判定	戸建住写	宅地										対象基個別的	. –	7	方位				+1.0
(5) 銷	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				70,000	0 円	∕m <sup>*</sup>	1	凹加切的	安囚						
·	7 JEE / 13		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m²									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に	よる価格	各		/	円	∕ m <sup>*</sup>									
(6) 市	市場の	特性	居住者	給圏の範 が大半を で160	占める	。区画	整然とし	∠た住⁵	宅地垣	泉で、桐 戊で住身	既ね神 環境か	₱戸市 『良く	の圏:	域に存 は安定	する住 的に推	宅地移し	也域であっ している。	る。需 。土地	要者の は本件	中心は社標準地と	申戸市の ☆同程度
8	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	での取り	宅用に開 的な賃貸 引が中心 見準を踏	で、取	引価格	の水準を	を指標し	こ価格	子が没え	正され	い事 は算し いるこ	情に ない。 とが	より貸 。快適 一般的	家にな 性を重 と認め	つて視られ	ているケ ける住宅: いるので.	ースが 地域で 、比準	散見さ あるこ 価格を	れる程度とから自採用して	度で、経 目用目的 て、標準
(8) 公示価格を	見価:	①代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	<b>■標準</b> 地 北 -	也 19	時 点修 正	3標2		④地 因 較	の比	5個5 要因 比輔	因の		l象基準 )規準価 (円/r	i格 D	かりて	票 街	通	0.0 地 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切 切	生 ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	1 0.0
	) :	公示価格	70, 700	円/㎡	,   -	101. 2 100	] 10			00 3. 0 ]	[ 101 10			70,	200	Ī	E 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行I そのf	
(9) 指定基準地	か う の 食	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	③標準補重		4)地域 因 <i>6</i> 較	或要 ( の比	5個5 要因 比輔	因の		l象基準 )比準価 (円/r	i格   7		票 街 交 環	通 境	地域要因	計 技 交 道 一 環 場 行 正 行	<u>甬</u> 竟
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	. [	100	[	]	[	00 ]	[	]					ロ・ 行: その:	政		その作	
(10) 全様が作材等が	<b>手票集団各等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地点 点)で表標準地点 一代地番号 公動率	□新規格 が共通地 場合の検 単地 □	68, ( 点 (代表		也等と同 - 円/m	一地村	③ 西各形成要别	地域	的要因] 要因] 的要因]	ъ H	のるが	、地位		部を除変動は	さ」	直してい 上昇傾向 い。			口は減少	少基調で

		基準地番	 ·号		提出	出先	Ē	所属分科	1会名	業	者名	桃山	不動	産鑑定				7년 (	、県)	<b>–</b> 12	7	5地-1
		北(県)		-12		車県		<b>庫第</b> 3分			氏名	D = 7 ·		定士	三宅	裕江						
鑑定	2評価	額					1	5, 500,	000 F	7	1 m <sup>°</sup> ≝	たりの	の価格	 各						84, 00	0 F	∃∕m <sup>*</sup>
		 的事項								-												
(1)	価格	寺点	4	令和 5年	7月 1	L E	(4) 鑑	定評価	日		ŕ	<b>分和</b> 5	年 7.	月 6日	路		5年			66, 0		<u>ዛ</u> / ㎡
(2)	実地詞	凋査日	<del>4.</del>	和 5年	6月 21	L 目	(5) 価	格の種	類		正常	価格			緑一		西又は 率種別				fi	<b>5</b>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての針	濫定評	価				1												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1)		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市北	[区日の	)峰3	丁目 2	22番4	:						②地積 (m³)	ŧ (	18	84	)	9法令上	の規	制等
基準地	3形		-	の利用の	現況		辺の出	上地の利	川用の	6接	面道距	各の状態	況	⑦供給	8主要	な交	通施討	ひとの	,		氐専 100)	
						状況								処理施 設状況	接近	の状	況			. ,		
			住宅			中規	<b>造一</b> 船	受住宅の	)多	南6m	市道			水道	神戸電	鉄笙編	<b>公</b>			(その他) 地区		等
		1:1.2	$\widetilde{\mathrm{W}}$ 2				画整然	然とした						ガス下水	1. 5km		-					
(0)	(1) htt		±	-0 <del></del>	- ,	-0			مال		50	(a)		5./± III	= 74.4-7	누 !!!						
(2) 祈	① <b>氧</b>			50 m、西		50 m.			n、北		50 m			内使用	戸建住9		- <del></del>	π./ .L	ь эт	パピナエ		
近隣地域	_	準的画地の肝		間口 約 特にな		13.0	m,	奥行	1	上 基準方位	5.0 i 位北	m,	規模			m <sup>*</sup> 科			1	ぼ長方用 1 低専(		00)
域	4地	!域的特性	特記	131-3					<b></b>	Sm市			交通	i 作户 1.5k	電鉄箕名 m	<b>予</b> 為尺 匹	1	法令		地区記		
			事項	i ! ! !				E	各				施設	ţ				規制	J			
		!域要因の  来予測		一般住宅 り、需要						E地域~	であり	、閑靜	争な住	:環境を	維持して	ている	。商	業施認	<b>サヘの</b>	接近性は	こ優え	た地
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地									(4)	対象基		方位	立					+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			84,	000 <b>I</b>	<b>円/㎡</b>	ì	個別的	要因							
0	り適用	l	収益還:	元法	収	益価格	ŕ			/	ı	<b>∄∕m</b> i̇́	2									
			原価法		積	算価格	i			/	ı	円/mi	2									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/		円/mi	2									
(6) 큐	市場の	特性	ある。 など利化	合圏は神戸 関静な住所 更性に優定 のの万円に	環境を れた地	維持し 域であ	てお り、	り、学 需要は	校区 ホ	、比較的	的人気	がある	る。 彦	<b>f業施設</b>	が集積し	J. E	:宮方i	面への	)アク	'セスが」	₽好~	である
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 [の決定の	公法上の建ち並ん	の規制等の が住宅地 票として 定基準地	により 域にあ 十地価	有効な り、自 格が形	賃貸 己使	住宅の? 用目的の	の取引 のと思	が中#  料す <i> </i>	心であ る。し	るが、	居住 って、	Eの快適 本件で	性・利値	更性が	「重視」	され類	百似不	「動産の」	反引信	
(8)	_	① □代表標		標準地		時点		標準化	1 _	地域要	1	別的	<b>6</b> )\$	付象基準	地	標	街	路	0.0	地 1	封路	0.0
公元	規格 といい	標準地番号				修 正		補正		因の比	_	医因の	0	が規準値	ᅵ세	標準化補正	交:		0.0	安	5通	+3.0
価も格し	<u> </u>		神戸	北 -:	11					較	Ė	比較		(円/r	m) 訳	補正	環: 画:		0.0		環境 亍政	-7. 0 0. 0
を丿		公示価格	77 400	∏ ∕ m²	-	101. 2 <b>100</b>	]	100	1   -	100 95. 8	1	03. 0 ]		84.	200		行	政	0.0		か の他	0. 0
(9)		① 指定基準	77, 400 	円/mi		時 点	(3)	標準化		95. o  也域要		別的	(6) \$	対象基準		煙	その <sup>c</sup> 街	-	0.0	tth 4	<b>野路</b>	-2.0
指定基準地	, טֿי	① 旧龙坐牛		) - 8		修正	-	補正	_	因の比	_	医因の		が比準値	略内	標準化補	交		0. 0	<del>1-1</del> 2	<b>交通</b>	+8. 0
基準	う か 余		北(県)	) – c	,				車	交	E	比較		(円/r	n <sup>*</sup> ) 訳	補正	環		0.0		環境 = Th	-12.0
地言	討	前年指定基	基準地の	価格	[	103.4	]	100		100	[ 10	03.0]				_	画: 行:	_	0.0		テ政 の他	0.0
			73, 500	円/mឺ	-	100	]	100	] [	93. 1	]	100		84,	100		その		0.0	,		
(10)		①−1対象基準継続	隼地の検   新規						[ <b>—</b> 舟	设的要										:数はコ) :除き、約		
(10) 対 <del>2</del>	Įβ	前年標準価			800 円 /	∕ m <sup>‡</sup>		3				である		, ,				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	- ,, -			
象料	-票検	①-2基準地7		点(代表			司一地	価額	[地均	或要因	]						とち並.	ぶ住宅	三地域	であり、	地址	或要因
準加料	集 検 話 各	点)である <sup>力</sup> 一代表標準	-	討 標準地	ļ			格形成要	2			に大き	さな多	北は認	められた	۲۷.°						
対象基準地の前	<b>等</b> か	標準地番号						罗因の	[個別	别的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない。							
		公示価格		.0.05.	N/ <del>/-</del> 5"	円/n					-			- 2-74	- 0							
		②変動率	年間	+3. 3 <b>%</b>	半年間	IJ	%	'														

		基準地番	<del></del> ·号		提出	出先	Ē	所属分和	<b>斗会名</b>	<b>当</b>	<b>美者名</b>	桃山	不動	産鑑定				1년 ()	県 <i>)</i>	<del>-</del> 14	_ 7	6地−1
		北 (県)		-14	兵原	車県	兵	庫第3	分科会	<u>&gt;</u> .	氏名	不動	力産錯	監定士	三宅	裕江						
鑑5	E評価	額						8, 130,	000	円	1 m² ≝	当たりの	の価権	各						50, 200	) P	∃∕m²
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	,	令和 5年	7月 1	L B	(4) 鑑	定評価	i日		4	令和 5	年 7	月 6日	松	[令和 <b>路線価</b>				39, 00	0 F	∃⁄㎡ ±
(2)	実地記	凋査日	f	介和 5年	6月 21	lΒ	(5) 個	格の種	類		正常	価格			価		×種別				11	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	艦定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) #	_ · · ·	f在及び地番st 住居表示」等		神戸市北	区山田	日町小岩	祁字南	可山2番	5 9	8					②地積 (m³)	ŧ (	16	52	9	法令上的	の規	制等
基準地	3形		-	の利用の	現況		辺の土	上地の和	削用の	6接	面道距	烙の状	況	⑦供給	8主要	な交	通施討	足との	,	1 但 (40,		
						状況								処理施 設状況	接近	の状況	況				00)	
		1:1.2	住宅 W 2				画整然	受住宅だ 然とした		南6m	市道			水道 ガス 下水	神戸電 850m	鉄鈴蘭	<b>葡</b> 台		(-	その他)		
						7.16	坎							1 //\								
(2)	<b>①</b> 範	<del></del>		75 <b>m、</b> ₫		75 m、	南		n、 1	t	50 m	2		的使用	戸建住:							
近隣地域	3標	準的画地の肝	<b>杉状等</b>	間口が		11.5	m,	奥行			4.0	m,	規模	1		m²程		形状		長方形		- >
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	<i>(</i> '			í	封	基準方6m市	道		交通	神戸 850m	電鉄鈴園	蘭台駅	南東	法令	1	1 低専(	10, 8	80)
			事項	! ! !				j	络				施討	<b>ያ</b>				規制	1 1 1 1 1 1			
		!域要因の  来予測	中規模し込まれる	一般住宅: る。	が建ち	並ぶ区	画整	然とし	た住写	宅地域`	であり	、良如	子な信	注環境を	維持し、	ている	。総額	額の観	点から	5一定の	需要	要が見
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住生	宅地									(4	)対象基	. –	方位	Ĺ					+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			50,	200	円/m	2	個別的	要因							
0	り適用	l	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) F	市場の	特性	次取得 万円程	給圏は神戸 者が中心 変の中心 要の中心	である 、当該	。当該 需要者	地域層に	は最寄	駅への	カア ク・	セスが	(良好)	しは言	言しい難しい	が. 十t	地及び	新築	津物の	総額力	が概ね3	. (	0.00
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	用しなる	こ伴うー  かった。 れ類似不! を採用し	基準地 動産の	は中規 取引価	模一	般住宅 準を指	が建り 標とし	ち並ぶ( して土	主宅地 地価格	1域には が形足	あり、 戈さオ	自己使 いるもの	用目的のと思料で	ひ取引 する。	が中がしたが	心であ がって	るが、	居住の	快i	畜性が
(8)		① □代表標		■標準地		時点		標準化		地域要		固別的	6	対象基準	É t4h	T.	街		0.0		路	-3.0
公示法	規格 といい	標準地番号	神戸	北 -:	0	修正		補正		因の比 較	_	要因の 比較	(	の規準値 (円/r	<u>囚</u>	標準化補正	交: 環:		0.0		通境	-1. 0 +25. 0
価格し	1		竹厂	4L .	2					#X	1	L#X		(口)	11)	加加	画		0.0		政	+1.0
を 1	,,	公示価格	58, 500	円/㎡	-	101. 2 100	[	100	] [	100 121. 2	I	03. 0 ]		50,	300		行i その		0.0	その	他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	4:	地域要	_	固別的		対象基準 の比準値		標準	街	路	0.0 ±	也 往	路	0.0
指定基準地	יי פיי		北(県	) - 1	1	修正		補正		因の比 較		要因の 比較	,	が比牟11 1人円)	"" 内	化補	交: 環:		0.0	₹	通境	-8. 0 +55. 0
準地	) 対	前年指定基	ま進地の	価格	Г	102. 9	1	100		100	Γ 1	03.0	1			Œ	画		+1.0		政	0.0
		13 1 1122	68, 000	四/m²	-   -	100	- 1	101.0	] [	142.6		100		50,	000		行i その		0.0	その	71也	0.0
(10)		①−1対象基準継続	集地の検 新規					<u> </u>	[-	般的要	因]	水準を	上上		基調が終 宅地需要							
対名	Į b	前年標準価			000 円/	⁄ m³		③ 価 3	7			である	5.									
象基	票 の 検 試	①-2基準地が 点)である <sup>は</sup>			標準地	地等と同	司一地	価額格動	) [地:	域要因	]			ド区画整 忍められ	然と建せ	ち並ぶ	住宅均	地域で	あり、	地域要	因に	こ大き
準 作地 木	曲 討 各	一代表標準		標準地	ļ.			格形成要	રં			・4.久1	பாகம்		··· • • • · · · · · · · · · · · · · · ·							
対象基準地の前	手 ) )	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	ำ	因の	[個	別的要	因]	個別的	勺要因	団に変動	はない。							
				+2.4%	半年間		%															

②変動率 年間 +3.1% 半年間

%

																		北 (	県)	_	15	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属	分科:	会名	業	者名	シテ	イサー	ーベイ	ヤーズ							
		北 (県)		<b>-</b> 15	兵庫	重県	兵庫第	第3分	科会	<b>E</b>	名	不動	)産鑑	定士	田中	瑞穂						
鑑力	評価	額					12, 4	100, 00	00 P	9 1	lm³当	たりの	の価格	i						56	, 000	円/m <sup>²</sup>
1	基本	的事項		1											,							
(1)	価格田	寺点	4	令和 5年	7月 1	日 (	(4) 鑑定	評価日	1		令	和 5	年 7月	3日	(6) 路 線	[令和				43	3, 000	円/m²
(2)	実地記	周査日	令	·和 5年	6月 30	日 (	(5) 価格(	の種類	Į		正常信	西格			線価	路線促	車又は 率種児					倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評値	<u>_</u>										ID	<b>→</b> 1±7	ניו				
		評価額の決定			<u> </u>																	
(1)	①所	在及び地番	位びに	神戸市は	比区上津	台3丁	1目6番	2 1 5	+						②地	責	2	21	(9	)法(	き上の:	規制等
基準地		住居表示」等	<b>等</b>	「上津台	3 - 6		-								( <b>m</b> ²)	(			)		. /rf ⇒	<del>-</del>
地	③形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	用の	6接面	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	_	要な交 近の状		没との			1 低專 (40, 80	
		1:1.2	住宅 W 2			一般住 区画整 地域	生宅が建 を然とし	ち並んた住宅	ると	北6mm	市道		7	水道 ガス 下水	神戸電 3.2km		鉄道場	<u> </u>	(	その地	他) 区計画	事
(2)	(1)釿	· <del></del>	東	40 m、世	<b>5</b> 6	0 m, ī	<del></del>	30 m	41		10	②+	票準的	油田	戸建住	・マル						
		四 準的画地の刑		間口:		0 m , <sub>F</sub>		30 m 製行			40 m 5.0 m		<sup>宗华的</sup> 規模	JI <b>火</b> 用	,	:モ地 0 <b>㎡</b> 種	日中	批利	ほほん	ず巨	お形	
近隣地域		域的特性	特記	特にな		10.0 1	''\ <del>'</del>	街	基	準方位	江北		交通	神戸	電鉄神				į	1 低	専(40	, 80)
域	<b>4</b>	2-24 H 3 I 4 I I I	事項					路	6	m市道	1		施設	3. 2k	m			規制		地	区計画	等
		域要因の	一般住年	- とが建ち	並ぶ住写	宅地域~	で、将来	性的に	も緩	やかに	発展	してい	くこ	: とが見	込まれ	、地位	面は上	昇基調	にあ	ると	予測す	 _る。
		来予測											T			方位	₩.					0. (
		使用の判定	戸建住年	芒地 一									╡ .	対象基 個別的		// //	-/-					· · ·
(5) 釗 (0	監定評 D適用	福の手法 		例比較法 		準価格				56, 0	00 F											
			収益還:	元法		益価格						] / m <sup>*</sup>										
			原価法開発法			算価格	よる価格	k7				]∕m" ]∕m"										
(6) ਜ	方場の	特性	同一需約	合圏は神への通勤 る、需要	戸電鉄3 世帯も2	三田線、	、同公園ない。原	園都市	線等は遠	の沿線いもの	の住宅	老地垣ス路線	してあ なが整	る。需 備され 0 万~	要者の 、また 4 0	中心に付近に	は神戸 に店舗 7円程	市及びが増え	隣接利便の	市の 性が 中心	居住者向上し	が、大 ている っている
Ē	· 検証 平価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	公法上の た。取引 取引事例	の規制等 別は戸建 列がら試	により、住宅地域	事業が が中心	採算性の で、当事	り観点	からこの	有効な 取引価	:賃貸( i格を打	住宅を 指標と	·想定 : して	するこ 意思決	とが困 定する	難でa のが-	らるた -般的	め、収 である	益価。代	格を 替競	試算 l 争関係	ンなかっ 系にある
(8)	里由	①	決定し <i>†</i> <b>準地</b>	≝標準₺	也 ②1	時 点	3標2	準化	<b>4</b> ±	也域要	5個	別的		象基準		標	街	路	0.0	地	街路	各 0.0
公示価格を	見価性格	標準地番号	<b>&gt;</b> 4+ ==	مالہ		修正	補〕	E	1	因の比		因の	0,	)規準低 (円/r	""   <u>P</u>	11 化		通	0.0	域 要 因	交通	
価格し	-		神戸	4Ľ -	14				#	<b></b>	比	蚥		(円/r	n) =	補正	-	境 地	0. 0 +2. 0	凶	環境 行政	
を 1	5	公示価格	52, 600	円/mi	.   -	100.6	$ \frac{10}{102} $		[ 9	100 92. 2		00 ]		56,	300			政	0.0		その他	
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	3標2	準化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的		象基準	地	標	街	路	0.0		街路	各 0.0
指定基準地	),		北(県)	) – (		修正	補〕	E	<b>区</b>	の比	要比	因の	0	)比準価 (円/r	[	標準化補		通 境	0.0	域 要	交通環境	
基 権	り 食								#)	<u> </u>	1L	#X		(П/ 1	11)	一種正	-	地	0.0	囚	行政	
地市	1	前年指定基	基準地の( 73,000	価格 円/mª	.   -	102. 5 100	$\begin{bmatrix} & 10 \\ & 10 \end{bmatrix}$		[ 1	100 33.9		00 ] <b>00</b>		55,	900		行 その	政 他	0.0		その他	也 0.0
(10) 対象 ***	手票 らの冷	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が	□新規 格	54,	300 円/長標準地		ſi	③ 西 変		设的要因 【要因】	ſ	主宅を	水め	宅価格 る需要 特別な	者が増	加して	)、相ている	対的にと見ら	:価格:	水準。	の低い	北区で
(10) 対 年 ら 象 排 始 (10) 対 2 を ① ○2 基準地			討 ──標準地		- 円/㎡		形 状 況 要 元	[個別	<b>小的要</b> 因				に変動									

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 10日 提出 北 (胆) 5 — 1 空栅-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーベイヤーズ		
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 67, 300, 000 円 1 ㎡当たりの価格 163,000 円/㎡ 基本的事項 130,000 円╱㎡ 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 会和 5年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 5年 7月 3日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 30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 神戸市北区鈴蘭台東町4丁目5番11 ②地積 413 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 「鈴蘭台東町4-5-29|  $(\mathbf{m}^{1})$ 近商 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 (80, 300)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 300)北西9m市道 中低層事務所、店舗 が建ち並ぶ駅近くの 商業地域 水道ガス 事務所 神戸雷鉄鈴蘭台 1:2 RC3120m下水 ①範囲 東 50 m、西 10 m、南 0 m、北 35 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 14.5 m. 奥行 솼 28.0 m, 規模 400 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 地 特にない 9m市道 近商(90,300) 神戸電鉄鈴蘭台駅東 街 法令 4地域的特性 特記 交通 準防 土砂災害警戒区域 120m 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 土地区画整理事業の進行により、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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 166,000 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 132,000 円/m<sup>2</sup> 収益還元法 原価法 看 質 価 格 ⊞/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 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。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。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 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 抽 街路 0.0 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 交通 標準地番号 因の比 要因の 0.0 交诵 修正 補正 0.0 下化補 神戸北 5-2 較 H 較 環境 0.0 環境 (円/m²) 因 0.0 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [ 101, 2 ] 100 行政 0.0 その他 0.0 163,000 161,000 円/㎡ 100 100 ٦ 100 ٦ 100 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 標準化補 街路 街路 指定基準地からの検討 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 北区における商業地の取引は多くないが、再開発の実 域や幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調である。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 再開発の実施された地 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 159,000 円/㎡ らの @ 個格形成 で動状況 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の給計 [地域要因] 地域要因に特別な変動はない。 である場合の検討 成要因( 代表標準地 標準地 標準地番号 神戸北 5 - 2[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത

161,000 円/㎡

+1.2%

+2.5% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

②変動率 年間 +1.9% 半年間

%

### **鑑定評価書(令和** 5 年地価調査) 令和 5年 7月 11日 提出

											•		- ,-,,					北	(県)	5 -	2	宅均	也-1
		基準地番	号		提出	3先	所	属分科	会名	業者	5名	清水	重善	下動産銀	監定所								
		北(県)		5 <b>-</b> 2	兵庫	[県	兵庫	第3分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	清水	重善							
鑑月	它評価	額					81	, 100, 0	00 円	1	m³当	たりσ	価格	i						107	7,000	円/	′m²
1	基本	的事項																					
(1)	価格	寺点		令和 5年	三 7月 1	日 (	(4) 鑑兌	E評価E	3		令	和 5年	丰 7月	7日	(6) 路		5年			8	4, 000		∕m³
(2)	実地記	周査日		令和 5年	三 7月 1	日 (	(5) 価格	各の種类	Į	j	正常個	<b>断格</b>			線	路線位						倍	
(2)	继中司	平価の条件	田坳	としての	继中部位	#   #										徣	率種兒	iIJ					
, ,		+価の条件 評価額の決定			<b>延</b> 化計1	ш																	
(1)	1 -	在及び地番		神戸市は	比区星和	1台1丁	1 目 3 4	4番8							②地和	責	7	58	- 1	9法	令上の	規制	等
基準地	١	住居表示」等	手												(m²)	(			)				
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	<u>型</u> の土±	地の利	用の(	⑥接面	i道路	の状況	4	⑦供給 処理施 設状況	8主 接	要な交 近の状		没との	)		準住月 (60, 20		
								N N N N T-4-	, -	北西24	加目沿	4 北元				. Au				(その	)他)		
		2:1	店舗 S 2			甲規模並ぶ路	臭の店舗 各線商	舗が建 業地域		16123	unəlyte	± , ₱ ₽	5	水道 ガス 下水	神戸電 1.3km	〔跃四	鈴闌亡	î					
(2)	(1)範		東 1	.50 m、 Ē	<b>F</b> 5	'0 m、ī	南	70 m		8	80 m	②標	準的	使用	低層店	舗地							
		<u>一</u> 薬準的画地の刑		間口		30.0 r		奥行	• •-		0 m	-	規模	,,,,,,		0 <b>m</b> ⁴₹	呈度、	形	状ほ	ぼ長	方形		
近隣地域	<b>④</b> ⊭	域的特性	特記	南東側低差が	背面道	とは相	当の高	· 街	2 4	4 m県	道		交通		電鉄西	鈴蘭台	家家	法令	<b>}</b>	準住	居(60	, 200	)
以			事項	用は乏	しいと	判断し	た。	路					施設	西 1. 3kr	n			規制	al.				
	@ u	LATE 0		A1		N. Esta 3			- 1	le i e i i b	- 1 -			I m as t mfm		I = 1.45			-				
	5)地	!域要因の  来予測	自動車 のある	関連・飲 店舗用地	食糸店舗が見直	舗等を!	甲心と 動きが	する路 見られ	緑陶乳、地間	を地域 話は上	である	5。コ 句で推	移し	禍以降 ている	、	規模工	が大さ	〈才、	ーフン	ノスへ	ベース(	こゆく	とり
(3) 量	是有效	使用の判定	低層店舗	舗地									(4)	対象基	準地の	===	方路						0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			1	111,00	0 円	l∕m³	1	個別的	要因								
0	の適用		収益還	元法	収益	益価格				77, 40	0 円	l∕m³											
			原価法		積額	算価格				/	円	l∕m³											
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	l∕m <sup>*</sup>											
(6) r	市場の	特性	る中小りら開発が	給圏は、 規模資本 規模の大 は顕著で	の事業	者であ 宅団地	るが、 周辺の	近畿圏	又は全  路沿レ	E国規構	摸で§ 動車和	事業展刊用の	開す	るチェ 取り込	ーン店 む沿道	からの型店舗	り引き 甫の立	合い地が	もある 見られ	5. 개	区では	は従え	来か
i	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	業者は	準地に対 不動産購 把握し重 考量して	入の意思要視する	思決定! るもの	に際し と考え	採算性 られる	に着目。この	目しつ <sup>・</sup> りよう;	つも、 なこと	同一 とから	需給試算	圏内に 価格の	おける 調整に	類似る	下動産 っては	の取り	引価格 準価格	各及び	その重	助向台	等を
(8)	·	① □代表標	準地	標準地		時 点	3標	準化	④地	域要	⑤個:	別的	⑥ <u></u> 交	  象基準    規準価	地 i格	標準		路	0.0		街路		-1. (
公示。	規権とした	標準地番号	神戸	i北 5-		修正	補	詎	因 較	の比	要比	因の 較	0,	パス年刊 (円/n	''"   <u> </u>	7 ル		通境	0. 0	安	交通環境	_	+8. ( -13. (
格を	L t-	ハ <i>二</i> (本 + k	,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		100.0	7 -	100								芷		i地	+3.0		行政	女	0.0
, ے	,	公示価格	31, 000	円/m	_	102. 0	_	03.0		00 0.8 ]		00 ]		107,	000		行 その	·政 ·他	0.0		その作	也	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	3標	標準化	4)地址	或要	⑤個:	別的	<b>⑥</b> 対	<b>才象基準</b>	地	標		·路	0.0		街路	各	-4. (
指定	から		北(県	.) 5-		修 正	補	匪		の比		因の	σ	)比準価	_ P	1		通	0.0	安	交通	_	13. (
基準	の 倹		10 (21)	., 0	1				較		比	較		(円/r	ที) ปี	補工	-	境 i地	0.0		環境 行政		-34. ( +5. (
地言	がいる。 おらの 性検 的討前年指定			価格 円/m	-	102. 5 100	]   -	100		00 2.6]	[ 10	00 ]		107,	000		行	政	0.0	)	その作		0.0
		①-1対象基準			ı	100	L.	100 ]		2.0 」 的要因			経や	かに回 <sup>っ</sup>		<b>おり</b>	その 住空		0.0 近郊σ		プンフ	スペー	<u></u>
(10)		継続	新規	1				3	L /3XF	1780		り広い	路線	商業地	に対す	る需要	要は増	加傾	句で推	経移し	ている	5.	
対象基準地	年票隼両洛等からの検討	前年標準価値 ①-2基準地点)である地域のである地域である場所である地域である場所である場所である場所である。	が共通地 場合の検	点(代表			]一地	価格形成要因 変動状況	[地域9	要因]	Ħ	也域要	因に	格別の	変動は	ない。							
前が	等 か	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	2	対の	[個別的	的要因	] 個	固別的	要因	に変動	はない	0							

# 

公 規 価 標準地番号			基準地番	号		提出	出先	所	属分和	4会名	業	者名	株式	会社	:川渕不!	動産鑑	定						
3 本外的事項			北 (県)	Ę	5 <b>−</b> 3	兵	車県	兵庫	軍第3	分科会	氏	:名	不重	力産銀	監定士	川	判真	平					
10 価格物点	鑑5	E評価	額					130	, 000,	000 P	9 1	m³当	iたり(	の価	格						134	1,000	円/㎡
2 要地調電日   今年 6月 26日   (5) 価格の構動   正常価格   接	1	基本區	的事項	ı							, i												
2 要地調電日   今年 6月 26日   (5) 価格の構動   正常価格   接	(1)	価格	寺点	4	令和 5年	7月 1	1日	(4)鑑5	定評価	目		4	5和 5	年 7	月 7日	(6) 路	-				10	5, 000	
2	(2)	実地記	周査日	令	ì和 5年	6月 26	6日	(5) 価材	各の種	類		正常	価格			線価	路			-			倍
(2) ① 所在及び場割査びに 住民書奏の 第	(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
「住居表示」等	2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
大学   大学   大学   大学   大学   大学   大学   大学									外									(	72	)	9法	令上の	規制等
出版	华地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況		辺の土	地の和	削用の	⑥接面	面道路	め状	況	処理施	接			設との			(60, 20	
<ul> <li>(3/標準的圏地の形状等 間□ 約 50.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 900 m程度、影状 ほぼ長方形 (企地域的特性 特記 地区計画(谷上地区) 街 18 m 原流 交通 神戸市営地下終谷上駅 法令 操作性優(60,200 m) 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 和 200 列 2</li></ul>			3:1	店舗 S 1						う並	北18m	県道			ガス		<b></b>	地下鉄名	6上				画等
<ul> <li>(3/標準的圏地の形状等 間□ 約 50.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 900 m程度、影状 ほぼ長方形 (企地域的特性 特記 地区計画(谷上地区) 街 18 m 原流 交通 神戸市営地下終谷上駅 法令 操作性優(60,200 m) 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 加 地区計画等 200 加 地区 200 和 200 列 2</li></ul>	(2)	①範	囲	東	60 m、 E	<b>5</b> 8	85 m,	南	20 r	n、北		0 m	(2)	標準	的使用	低層原	占舗	i地					
事項   路   施設   200m   規制   200m		3標	準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口	約	50. 0	m,				. 0 r	n,	規模	ŧ	90	00	m <sup></sup> 程度、	形物	 犬 ほ	ぼ長	方形	
事項   路   施設   200m   規制   200m	地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	地区計	·画(名	上地区	<u>(</u> )	í	<b></b>	8 m県	道		交通			也下	鉄谷上駅	法令				
(5)地域要因の	以			市石						147					北東 260m						146	四計画	中
将来予測   防される。地価は上昇傾向で椎移するものと予測する。   30 最有効使用の判定   依居店舗地   大学価格   137,000 円/㎡   個別的要因   位別的要因   位別の適用   投資元法   収益価格   98,600 円/㎡   個別的要因   位別的要因   位別の時性   同一需給圏の範囲は主として神戸市及び陽接市町に位置し、交通最が多い路線商業地域である。用地需要者の中心は自用は定期指地権による路線商業施液の事業者等である。対象基準地の協同は、関系上、取引自体に関地を背後地とし、内、店舗地の影響・検証及び鑑定   接近腹地域が強い 大型自体に関地を背後地とい 内、皮脂腫の影響・検証及び鑑定   投倉   大学価格を主観をある。 大野一般の変数   大学価格の調整   検証及び鑑定   投倉   大学価格を主観を対象・検証の事業者の事業者等である。 対象基準地の状況では事準地とでに標準地との検討を踏まえまままに関係を主観し、収益価格を主観を考量の企業   100																				-			
3) 数有効使用の判定 仏殿店謡地				当該地域	或は、主 る。地価	要県道は上昇	沿いに 傾向で	店舗等推移す	うるも	ち並ぶのと予	路線商測する	· ※	域でも	あり、	. 当面現	状の路			地とし	ンで斜 ——	直持さ	いれるい	らのと判
(5) 衛星評価の手法 の適用  「原価法 特集価格 98,600 円/㎡  開発法 開発法による価格 98,600 円/㎡  開発法 開発法による価格 円/㎡  「同一需給圏の総別は主として神戸市及び隣接市町に位置し、交通量が多い路線商業地域である。用地需要者の中心は自用は定別情地確による路線商業施設の事業者等である。対象基準地の両圏は、周辺住宅団地を背後地とし、顧客は安定している。もない地価は上昇傾向にある。物件の単位を対象を対象に取り自体に関別性が強く、中心的な機能取及び鑑定 視点或いはチェーン店舗除の組織的効率性の観点から、取得を決定する場合もある。したがって、本件では、実証性に優別機能の変した。上に価格を重視し、収益価格を比較考慮のうえ、指定基準地並では「標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおりた。上に価格を重視し、収益価格を比較考慮のうえ、指定基準地立に標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおりた。上に価格を重視し、収益価格を比較考慮のうえ、指定基準地立では標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおりた。上に価格を重視し、収益価格を比較考慮のうえ、指定基準地立に標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおりな、指述に関境のののとおり、では一個を重視し、収益価格を比較考慮のうえ、指定基準地では「標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおりな、には一個を重視し、収益価格を比較考慮のうた。上、収益価格を上記のとおりな、指述に関境のののののでは、で立通のののでは、で、通ののののでは、で、通のののので、で、で、通のののので、で、で、通のののので、で、で、通のののので、で、で、通のののので、で、で、通のののののので、で、で、通のののののののの	(3) 指	<b>是有</b> 效	使用の判定	低層店舗	浦地	T								(4				1211					
収益還元法 収益価格 98,600 円/㎡				取引事	例比較法						137, 00	00 F	<u>ዓ</u> /m፟	Î	他加的	安囚							
開発法   開発法による価格   円ノ㎡	•	7,2271.		収益還:	元法	収	.益価格	•			98, 60			_									
同一無給圏の範囲は主として神戸市及び隣接市町に位置し、交通量が多い路線商業地域である。用地需要者の中心は自用は定期借地権による路線商業施設の事業者等である。対象基準地の商圏は、周辺住宅団地と背後地とし、顧客は安定して、中心的な価格を創整・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由											/												
は定期借地権による路線商業施設の事業者等である。対象基準地の商圏は、周辺住宅団地を背後地とし、顧客は安定している。ともない地価は上昇傾向にある。物件の性格上、取引自体に個別性が強く、中心的な価帯を把握することは困難である。 「の試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地並びに標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり定した。  (8)																							
・検証及び鑑定 視点或いはチェーン店舗群の組織的効率性の観点から、取得を決定する場合もある。したがって、本件では、実証性に優 評価価値と比単価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地並びに標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり定した。  (8)	(6) ī	市場の	特性	は定期信り、店舗	昔地権に 甫地需要	よる路は安定	線商業してい	施設の	)事業:	者等で	ある。	対象	基準b	他の雨	商圏は、	周辺信	宇	団地を背	後地と	しし、	顧多	なおは	ドしてお
公 規 価 格 神戸北 5-1 を	Ī	• 検証 平価額	及び鑑定	視点或いた比準値	いはチェ	ーン店	舗群の	組織的	的効率	性の観	点から	、取	得を没	夬定~	する場合	ìもある	5。	したがっ	て、ス	本件で	では、	実証	生に優れ
格とた 公示価格		見価集格	_							[	因の比	要	因の	6	の規準値	西格	<b>⑦</b> 内訳	標準化補	通	0.0	地域要因	交通	<b>1</b> −4.0
(10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10)	格しを力	1.1				. [					100	[ 1	100	]				正画	地	+3.0	)	行政	女 0.0
指 か ら の 準 地 計	(0)				H/m																l	4	<b>.</b>
準検地計 前年指定基準地の価格 [102.5] 100 [100] 100 134,000 正 画地 0.0 行政 +6 159,000 円/㎡ 134,000 134,000 元の他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 である場合の検討   一2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   一代表標準地   一代表標準地   標準地番号		לי ה	① 指定基準		) 5-					因	の比	要	因の		の比準値	西格   <sup>(</sup>	<b>⑦</b> 内 訳	標準化 交 環	通	0.0	地域要因	交通	<b>1</b> +1.0
159,000 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 121.4 ] 100 134,000 その他 0.0 その他 0.0 (10) ま 2 (10)	準 村	食計	** ** ** *	+ :# ub oo i	TT ±b	-	100 5	7	100			_		1	(13)	,		_					
(10) 対 年 ら 分	ם טיי	ניו				.   .		-   -							134,	000						その作	也 0.0
対 年 ら 象 標 の ②							-			<u> </u>				り商業	業地は郊	外大型	型店:				1	対数が込	進んでい
A 7	(10)						. 2		3				る。』	はつて	て幹線沿	いでに	t—;	定の需要	が認め	りられ	いる。		
A 7	対象基準地(	<b>手票集画各席</b>	①-2基準地点)であるは	が共通地 場合の検	点(代表計	長標準地		司一地	価格形成要	变 肋 [地域 犬	【要因]		地域弱	更因り	こ格別の	変動に	はな	い。					
	前が	<del>፣</del> ኃነ	公示価格		⊥9 1 <b>0</b> 7	<b>业</b> 左目			因の	[個別	<b> 的要</b> 因	]	個別的	勺要因	因に変動	はない	١,						