別記様式第６

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）　－１　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舎
北（県）　－1	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	4,530,000 円	１㎡当たりの価格	18,800 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 倍
					倍率種別	
(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
	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	「調区」(60,100) (その他) 土砂災害警戒区域
	1.2:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南7m県道	水道 下水	神戸電鉄箕谷 3.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			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　比準価格　18,800　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やその周辺市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)公示価格を規準とした価格	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	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	地域要因
	公示価格　17,000　円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[90.2]	[100]/100	18,800		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	街路 -4.0 交通 0.0 環境 -6.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　物価高の影響を受けて、北区内の住宅地の地価は上昇に転じる地域も多くなっている。 [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。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－３　宅地-1

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

鑑定評価額	4,100,000 円	１㎡当たりの価格	35,000 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	27,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	神戸市北区有馬町字石倉４５７番１			②地積（㎡）	117（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,200）（その他）（60,160）
	1:1	住宅 W２	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南3.5m市道	水道 下水	神戸電鉄有馬温泉 800m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、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　10.5 ｍ、　奥行　約　11.0 ｍ、　規模　115 ㎡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	基準方位　北 ３．５ｍ市道	交通施設	神戸電鉄有馬温泉駅東方 800m	法令規制	２住居(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、有馬温泉街の中心からやや離れた小規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、当面現状の住宅地として推移するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　35,000 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、神戸電鉄有馬線及び三田線で、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、神戸市北区の居住者が多いと考えられるが、温泉街に近く、温泉旅館の社宅としての需要もみられる。地域の商況の回復にともない需要も持ち直しつつある。対象基準地と同様の規模の土地で、４００万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	有馬温泉街周辺の小規模戸建住宅が主体の地域であり、共同住宅等の収益物件は少なく、自用目的での取引が中心である。基準地は、画地規模が小さく、規模的にも、事業収支の観点から賃貸経営を想定することが合理的でないため、収益還元法は非適用とした。よって比準価格を標準とし、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決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸北　－24	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	地域要因
	公示価格 46,700 円／㎡	[100.7]/100	100/[101.0]	100/[137.1]	[103.0]/100	35,000		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	街路 +8.0 交通 +2.0 環境 +22.0 行政 +2.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北（県）　－ 10	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 34,700 円／㎡	[103.2]/100	100/[100]	100/[105.9]	[103.0]/100	34,800		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	街路 +6.0 交通 −8.0 環境 +12.0 行政 −3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 総じて北区は地価水準が低く、相対的に不動産の取得が容易である。このため経済環境の回復にともない、需要は増している。
	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］ 地域要因に格別の変動はない。
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－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）　－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	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	59,200 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	46,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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
	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）
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 4.7km	

(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　15.0　ｍ、　奥行　約　18.0　ｍ、　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西 4.7km	法令規制　１低専(50,100)
	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　59,200　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。旧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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　－16	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	地域要因
	公示価格　68,000　円／㎡	[101.2]/100	100/[100]	100/[119.8]	[103.0]/100	59,200		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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +21.0 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　北（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　68,000　円／㎡	[102.9]/100	100/[101.0]	100/[120.1]	[103.0]/100	59,400		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	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 -1.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　57,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気はコロナ禍から、持ち直している。北区の人口は減少基調であるが、地価は一部を除き上昇傾向にある。 ［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。

別記様式第６

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

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

(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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	神戸市北区有野町唐櫃字平垣２２１８番１			②地積（㎡）	156（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）
	台形 2:1	住宅 ＬＳ２	一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄神鉄六甲 420m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、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　10.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　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 ４．５ｍ市道	交通施設	神戸電鉄神鉄六甲駅南西 420m	法令規制 1低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の多い集落内の住宅地域であり、現状と大差なく推移するものと予測する。地価は上昇基調にあると予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　33,700　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の沿線で、主として神戸市北区に存する住宅地域である。需要者は区内に地縁を有する居住者が多いが、外部からの転入も見られる。比較的新しい区画整然とした住宅地の地価が上昇し、旧来からの地域においても需要が回復傾向にある。街路、画地条件等によりばらつきが大きく、中心となる価格帯を把握するのは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用しない。自用目的の取引を中心とする住宅地域であり、市場参加者は周辺における取引価格を指標として売買するのが一般的である。市場の実態を反映し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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　－17	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	地域要因
	公示価格　34,100　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [101.6]	[100] / 100	33,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 -4.0 環境 -4.0 行政 +6.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　北（県）　－ 10	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　34,700　円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100]	100 / [106.1]	[100] / 100	33,800		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	街路 +2.0 交通 -12.0 環境 +17.0 行政 +1.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　32,800 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　+2.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　全域的な住宅価格の高騰により、相対的に価格水準の低い北区で住宅を求める需要者が増加していると見られる。 ［地域要因］　近年、空地等に住宅が建築され、宅地化される事例が散見される。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－６　宅地-1

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
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

鑑定評価額	18,700,000 円	１㎡当たりの価格	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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
						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					

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	神戸市北区藤原台中町４丁目９番１３「藤原台中町４－９－１３」			②地積（㎡）	250（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）地区計画等
	1:1.5	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6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄岡場 1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　250　㎡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	神戸電鉄岡場駅南西 1km	法令規制 １低専(40,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められないので、当分は現状維持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　74,800 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三田線及び有馬線の沿線で、神戸市北部の圏域に存する中規模戸建住宅を中心とする住宅地域である。需要者は神戸市及び周辺市の居住者が中心になると考えられる。都心部への接近性にやや劣るが、駅前商業施設やロードサイド型の店舗等が充実していることから利便性に優れ、また住環境も良好である。需要の中心価格帯については、本件基準地と同規模程度の土地については１，９００万円程度と考えられる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地内にあり、公法上の規制等により経済的に賃貸事業が成立する地域ではないため収益還元法の適用を断念した。自用目的での取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は、実際の取引価格水準を指標として意思決定することが通常であると認められることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、本件基準地と同一地点である代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸北　－48	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	地域要因
	公示価格　73,800 円／㎡	[101.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	74,800		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	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,000 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 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸北　－ 48 公示価格　73,800 円／㎡ ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　+1.4 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　北区の住宅地は、南部エリアに比べ割安感があることから、利便性に優れた地域等を中心に、需要は安定的である。 ［地域要因］　地域要因に特別の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－７　宅地-1

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）　－7	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	7,700,000 円	１㎡当たりの価格	41,200 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	32,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	神戸市北区唐櫃台１丁目８７０番３５ 「唐櫃台１－４－１０」			②地積（㎡）	187 （　　）	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）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東9m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄唐櫃台 480m	

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　90ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　180 ㎡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 ９ｍ市道	交通施設	神戸電鉄唐櫃台駅北東 480m	法令規制　１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。旧来からの住宅団地であるが、築古住宅の取壊し、建替えが多く見受けられ、需要は安定的に推移しており、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	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　41,200 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、神戸市北部の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は圏内及び神戸市の居住者が中心である。旧来からの住宅団地であり、人口減少・高齢化等の影響はあるが、広さがある戸建の需要が高まっており、築古住宅の取壊し・建替えの動きが多く見受けられ、地価も上昇傾向にある。土地価格は対象地と同規模で７７０万円程度が中心と目される。			
(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、自己使用目的の不動産取引が中心である。対象地は戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し賃貸事業の想定が非現実的であるため収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域であり、市場参加者は代替性を有する不動産の取引価格を指標として売買の意思決定をすると思料する。よって市場の実勢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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　－7	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 36,900 円／㎡	[100.6]/100	100/[101.0]	100/[91.3]	[102.0]/100	41,100					
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北（県）　－ 10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -12.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円／㎡	[103.2]/100	100/[100]	100/[88.8]	[102.0]/100	41,100					

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　40,000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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は緩やかに回復しており、北区住宅地の地価も、都心部アクセスが良好なエリアでは上昇傾向で推移している。 ［地域要因］　中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。一部で建替えが見受けられるが、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。

別記様式第６

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）　－８　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）　－8	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	13,700,000 円	１㎡当たりの価格	76,000 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29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					

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２丁目３番６０８ 「若葉台２－１５－１０」			②地積（㎡）	180 （　　）	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）
	1:1	住宅 ＲＣ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄北鈴蘭台 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　20ｍ、南　55ｍ、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　13.5　ｍ、　奥行　約　13.5　ｍ、　規模　180　㎡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 ４．５ｍ市道	交通施設	神戸電鉄北鈴蘭台駅北東 700m	法令規制　1低専(50,100)
	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すると思われる。地価は堅調に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　76,000 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徒歩圏にあることから需要は強い。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地で１４００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建て住宅用に開発された住宅団地内にあり、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い。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。当該鑑定評価額は代表標準地から規準した価格とも均衡している。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸北　－21	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	地域要因
	公示価格　93,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[101.0]	100/[122.6]	[100]/100	76,000		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	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +8.0 行政 +5.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,500 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　+3.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気はコロナ禍から、持ち直している。北区の人口は減少基調であるが、地価は一部を除き上昇傾向にある。 ［地域要因］　駅西側で市営住宅の再整備、余剰地に分譲住宅の供給がある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－９　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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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
	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）
	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　14.0　ｍ、　奥行　約　18.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	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)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の農家住宅が多い旧来の住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと予測する。地価水準については、取引数が少なく、横這い傾向で推移していくと予測する。						

(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 +2.0 角地 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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　神戸北　－30	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	地域要因
	公示価格　42,000　円／㎡	[99.3]/100	100/[100]	100/[123.6]	[102.0]/100	34,400		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	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +9.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　北（県）　－ 10	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　34,700　円／㎡	[103.2]/100	100/[100]	100/[106.3]	[102.0]/100	34,400		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	街路 +3.0 交通 −7.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　34,500 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　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　物価高の影響を受けて、北区内の住宅地の地価は上昇に転じる地域も多くなっている。 [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。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 10　宅地-1

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	7,840,000 円	１㎡当たりの価格	35,800 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	28,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄五社 1.7km	
(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　13.0　ｍ、　奥行　約　17.0　ｍ、　規模　220　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄五社駅北東 1.7km	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	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　35,800 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７００～８００万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、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　－7	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	地域要因
	公示価格　36,900 円／㎡	[101.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.7]	[100] / 100	35,800		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	街路 0.0 交通 +8.0 環境 -3.0 行政 -1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　34,700 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　+3.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　アフターコロナ・ウィズコロナの局面に入り、郊外ニュータウンを含む北区の住宅地地価は上昇傾向となっている。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 11　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）　－11	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	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	70,000 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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２丁目１３番９			②地積（㎡）	230（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄西鈴蘭台 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　70ｍ、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　13.0　ｍ、　奥行　約　18.0　ｍ、　規模　230　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄西鈴蘭台駅南西 1.5km	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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　70,000　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需給は安定的に推移している。土地は本件標準地と同程度の規模で１６００万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い。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、標準地との規準を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　－19	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 +3.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　70,700　円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [103.0]	[101.0] / 100	70,200			
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　68,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気はコロナ禍から、持ち直している。北区の人口は減少基調であるが、地価は一部を除き上昇傾向にある。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 12　宅地-1

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	15,500,000 円	１㎡当たりの価格	84,000 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 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21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	神戸市北区日の峰３丁目２２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
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄箕谷 1.5km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、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　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	特にない	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄箕谷駅西 1.5km	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、閑静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　84,000 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線の沿線に存する中小規模の住宅地域である。需要者は神戸市内に勤務する一次取得者が中心である。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た地域であり、需要は堅調に推移している。土地価格は、基準地と同程度の画地規模で１，５００万円～１，６００万円が中心価格帯と目される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益還元法は適用しなかった。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域にあり、自己使用目的の取引が中心であるが、居住の快適性・利便性が重視され類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	標準地番号 神戸北　－11							街路 0.0	街路 0.0
	公示価格 77,400 円／㎡	[101.2]/100	100 [100]	100 [95.8]	[103.0]/100	84,200		交通 0.0	交通 +3.0
								環境 0.0	環境 -7.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	北（県）　－ 8							街路 0.0	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 73,500 円／㎡	[103.4]/100	100 [100]	100 [93.1]	[103.0]/100	84,100		交通 0.0	交通 +8.0
								環境 0.0	環境 -12.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 北区の人口は減少基調が継続しているが取引件数はコロナ禍前の水準を上回り、住宅地需要は市街化調整区域を除き、総じて堅調である。
	前年標準価格 81,300 円／㎡		［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。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。
	標準地番号 － 公示価格 円／㎡		
	②変動率　年間 +3.3 %　半年間 %		

別記様式第６

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）　－ 14　宅地-1

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）　－14	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	8,130,000 円	１㎡当たりの価格	50,200 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 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	39,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	神戸市北区山田町小部字南山２番５９８			②地積（㎡）	162（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,80)（その他）
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄鈴蘭台 850m	

(2)近隣地域	①範囲	東　75ｍ、西　75ｍ、南　30ｍ、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　11.5 ｍ、　奥行　約　14.0 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 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄鈴蘭台駅南東 850m	法令規制　１低専(40,80)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、良好な住環境を維持している。総額の観点から一定の需要が見込まれる。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,200 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神戸電鉄粟生線沿線に存する中小規模の住宅地域である。需要者は神戸市内に勤務する一次取得者が中心である。当該地域は最寄駅へのアクセスが良好とは言い難いが、土地及び新築建物の総額が概ね３，０００万円程度であり、当該需要者層に一定の需要が見込まれる。土地価格は基準地と同程度の画地規模であれば、８００万円程度が需要の中心価格帯と目される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度であり、合理的な賃貸事業を想定することが非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域にあり、自己使用目的の取引が中心であるが、居住の快適性が重視され類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸北　－2	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	地域要因
	公示価格 58,500 円／㎡	[101.2]/100	100/[100]	100/[121.2]	[103.0]/100	50,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 交通 -1.0 環境 +25.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北（県）　－ 11	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 68,000 円／㎡	[102.9]/100	100/[101.0]	100/[142.6]	[103.0]/100	50,000		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	街路 0.0 交通 -8.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,000 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +2.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 北区の人口は減少基調が継続しているが取引件数はコロナ禍前の水準を上回り、住宅地需要は市街化調整区域を除き、総じて堅調である。 ［地域要因］ 戸建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。

別記様式第６

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）　－ 15　宅地-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）　－15	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	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	56,000 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	43,000 円／㎡
						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					

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	神戸市北区上津台３丁目６番２１外「上津台３－６－２１」			②地積（㎡）	221（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）地区計画等
	1:1.2	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄神鉄道場 3.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　60 m、南　30 m、北　40 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	特にない	街路	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄神鉄道場駅西 3.2km	法令規制	１低専(40,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、将来的にも緩やかに発展していくことが見込まれ、地価は上昇基調にあると予測する。						

(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　56,000 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	同一需給圏は神戸電鉄三田線、同公園都市線等の沿線の住宅地域である。需要者の中心は神戸市及び隣接市の居住者で、大阪方面への通勤世帯も少なくない。駅からは遠いもののバス路線が整備され、また付近に店舗が増え利便性が向上していることから、需要は堅調に推移している。新築戸建住宅で総額３，５００万～４，０００万円程度が需要の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	公法上の規制等により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益価格を試算しなかった。取引は戸建住宅地が中心で、当事者はこの取引価格を指標として意思決定するのが一般的である。代替競争関係にある取引事例がら試算し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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸北　－14	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 −13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 52,600 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [92.2]	[100] / 100	56,300				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北（県）　－ 6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [133.9]	[100] / 100	55,900				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 54,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 全域的な住宅価格の高騰により、相対的に価格水準の低い北区で住宅を求める需要者が増加していると見られる。
	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］ 地域要因に特別な変動はない。
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－1　　宅地-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／㎡

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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	130,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(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
	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	近商（80,300） 準防 （その他）（90,300）
	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　14.5 ｍ、　奥行　約　28.0 ｍ、　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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　166,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　132,000 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。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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸北　5－2	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	地域要因
	公示価格　161,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	163,000		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	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　159,000 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 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸北　5－2 公示価格　161,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.5％　半年間　+1.2％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　北区における商業地の取引は多くないが、再開発の実施された地域や幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調である。 ［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。

別記様式第６

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　　宅地-1

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	81,100,000 円	１㎡当たりの価格	107,000 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	84,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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
	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	準住居（60,200）（その他）
	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　111,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　77,400 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顕著である。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　5－1	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 +13.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　131,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [120.8]	[100] / 100	107,000		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　北（県）　5－ 1	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 +34.0、行政 +5.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　159,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [152.6]	[100] / 100	107,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　105,000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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気は緩やかに回復しており、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。 [地域要因]　地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川渕不動産鑑定
北（県）　5－3	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　川渕真平

鑑定評価額	130,000,000 円	１㎡当たりの価格	134,000 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 7日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	105,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	神戸市北区谷上東町９番９外 「谷上東町８－２３」			②地積（㎡）	972 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現状	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	準住居 (60,200) （その他） 地区計画等
	3:1	店舗 Ｓ１	低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北18m県道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄谷上 260m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　85ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　50.0 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　900 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画（谷上地区）	街路	１８ｍ県道	交通施設	神戸市営地下鉄谷上駅北東方 260m	法令規制　準住居(60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、主要県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、当面現状の路線商業店舗地として維持されるものと判断される。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　137,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　98,600 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏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又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、顧客は安定しており、店舗地需要は安定している。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、中心的な価格帯を把握することは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域であり、需要者はその物件の収益性を念頭に取得するか否か決定するのが基本であるが、中長期的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、実証性に優れた比準価格を重視し、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決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸北　5－1	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	地域要因
	公示価格　131,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [97.0]	[100] / 100	134,000		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	街路 0.0 交通 −4.0 環境 +1.0 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　北（県）　5－ 1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　159,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [121.4]	[100] / 100	134,000		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	街路 −3.0 交通 +1.0 環境 +18.0 行政 +5.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　130,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　北区の商業地は郊外大型店舗のほか沿道店舗等に分散が進んでいる。よって幹線沿いでは一定の需要が認められる。 [地域要因]　地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。