鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 西(県) -1 **宅地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定				
西(県)	-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	清水	信博		

 鑑定評価額
 13,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 76,000 円/m³

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	[令和 5年 1月]	60,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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

2 1	濫定評価	額の決定	の理由の	の要旨													
(1) 基		及び地番3 居表示」等		神戸市西区	尹川谷町有瀬	順字土橋 6	60番	10外				②地積 (㎡)	(172	⑨法)	令上の規	制等
基準地	③形状		④敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺(状況	の土地の利	用の(6接面)	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通がの状況	色設との	(2)	1 中専 (60, 200) の他)	
		ì形 1.2	住宅 R C 2			宅のほか共 も見られる	l ⊢1	南4.1m₹	私道		水道 下水	JR明 3.7km	石			(60, 164)	
(2)	①範囲		東	60 m、西	90 m、南	50 m	、北	20	m ②相	票準的	勺使用	低層住?	色地				
近	3標準的	内画地の刑	沙状等	間口 約	12.0 m	 、 奥行	約	15.0) m,	規模		180	m 程度	、形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地域的	内特性	特記	特にない		街		単方位 4. 1 n	。1/ 活	交通	JЯ	明石駅‡	上東方	法令	1中	専(60, 1	64)
攻	()-D-WH	131312					46.5	ŧ. 1 II	144担		3. /K	m		,			
			事項			路	•			施設	ţ			規制			
	⑤地域要 将来予	要因の 予測	一般住物	宅のほか共同 れ、価格水準]住宅等も見 ■等から今後	られる住宅 地価は上昇	E地域で 昇傾向で	ご、今後 ご推移す	そとも現場 るものと	さで推 : 予測	É移する 引される	ものとう	予測する	。なお、	景気は打	寺ち直しの	の動き
(3) 最	有効使用	用の判定	低層住	宅地						(4)	対象基	準地の	方位				+3.0
(5) 鑑	定評価 σ	D手法	取引事	例比較法	比準価格			76, 000	円/m²		個別的	要因					
	適用		収益還		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/m²								
(6) 市	市場の特性のうち			給圏は、山陽神戸市及び明主宅建設は原 00万円程度	石市居住者 堅い動きで	がほとんと あり、居住	「を占め 三環境等	うる。- ≨から需	・般住宅の ・給関係も)ほか 安定	・共同住 ごしてい	宅も見り る。規模	うれる住 これる住	宅地域で るが、土	、生活 [†] 地は1,	川伸性なら	き好で
· 評	ば算価格の 検証及び が価額の対 曲	バ艦 定	貸経営	ンション等の 上合理的な弱 信頼性の高 準地及び指定	は物を想定す	ることが困	難でお	50. HZ	7益価格に	t試質	ミしたか	った。た	ト活利(便)	性のほか	環境等為	を重視し7	三取引
(8) 公示価格	① [標準 標準 :	☑代表標 ≛地番号	準地 神戸	■標準地 西 - 13	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	適個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	準 化 補	交通 環境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+5. 0. +18.
をた	· 43		92, 800	円/m²	[101.5] 100	100 [102. 0]		00 5. 1]	103.0]		76,	000		行政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+1. 0.
(9) 指定基準地のおいの検討		指定基準	地番号 西(県) - 5	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	或要 ⑤ の比	動個別的 要因の 比較	(6) (7)	対象基準 の比準価 (円/r	[7]	準化補工	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+4. 0. +15.
地計	前		基準地の 83,500	_	[103. 0] 100	100 [102. 0]		00 4.8]	103.0]		75,	700	-	行政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-4. 0.
(10) 対象基準地の前の 年標準価格等が		·1対象基準 継続 年標準価準 ·2基準地がである場 である場 【代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検	74,500 点(代表標		③ 価格形成要因		的要因] 要因]	西区の)特徴 :宅や	かい か か は 同住	えた地域 宅等も 見	成性から: 見られる [。]	り、住宅 需要は底 住宅地域 、地価は	堅く推和であり、	多してい <i>。</i> 生活利値	5。 更性等
が新か		準地番号 公示価格 変動率		+2.0 % 半4	- 円╱㎡ 手間	因 の %	[個別的	的要因]	個別的	更因	に変動	はない。					

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 西(県) -2 **宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	四 (赤)	 -6,26,1
西 (県) -2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫		
	•					

鑑定	評価	額				25, 8	800,000	円 1	㎡当たり	の価格	Ī				124,	000 P	∃∕m [*]
1 ;	基本的	内事項										T					_
(1) {	価格時	持点	-	令和 5年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		令和!	5年 7月	3日	12公	令和 5年 8線価又は		99	,000 F 倍	
(2) 3	実地訓	副査日	4	令和 5年 6月	15日	(5) 価格(の種類		正常価格			備	倍率種類	引			-
(3)	艦定部	平価の条件	更地と	としての鑑定	評価												
2 1	鑑定記	平価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		神戸市西区	守場台1页	万 目 2 5 ₹	番7					②地積 (㎡)	(208	9法令	上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地(の利用の現況	兄 ⑤周i 状況	辺の土地	の利用の	6接面	道路の状	久	力供給 処理施 设状況		な交通施の状況	設との		1 低専40,80)	
		1:1.5	住宅 W2			関一般住 画整然と 域		南東6.	5m市道)		神戸市行 1.7km	営地下鉄西	 哲神中央		他)	
(2)	①範	囲	東	80 m、西	20 m,	南	25 m、 は	t 3	85 m 2	標準的	使用	戸建住年	 芒地				
近際	3標	準的画地の刑	/	間口 約	12.0	m、奥	具行 約	17.	0 m,	規模	l.	200	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない				基準方位 6.5m		交通	神戸市央駅す		鉄西神中	法令	1低	専(40,8	30)
							路			施設	1. 7km			規制			
		地域要因の 中規模一般住宅				然とした	住宅地址	或である	。地域要	因に大	きな変!	動はなく	、需給関	係から、	、地価は	上昇傾同	句で推
(3)	有効	使用の判定	戸建住年							(4)	対象基準	準地の	方位				+2.0
(5) 鋸	定評	価の手法	取引事	 例比較法	比準価格			124, 00	00 円/r	n ¹	個別的	要因					
	適用		収益還:	 元法	収益価格			/	円/r	nỉ							
			原価法		積算価格	i		/	円/r	n [†]							
ļ			開発法		開発法に	よる価格	各	/	円/r	n							
(6) 市	「場の	特性	住者が多 等から、	合圏は神戸市 多い。西神中 利便性も良 終の戸建物件	P央駅徒歩 と好な住宅	圏外の自 地域であ	E宅地域 [〜] らり、需要	であるが 要は強含	、良好な みである	居住環:	境に加え	えて、買	買い回り店	舗等も	徒歩圏内に	に存する	ること
· 割	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	益還元法	準地は戸建住 去の適用は断 計事例からオ	念した。	したがっ	って、自己	己使用目	的の戸建	住宅の]	取引がヨ	主となる	5住宅地域	に存す.	ることかり	ら、規筆	節性の
(8) 好準とした	見価; 監格:	① □代表標標準地番号	準地 神戸	■標準地 西 -12	②時 点 修 正	③標 ² 補I	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	, の	象基準 規準価 (円/m	格内	準 交 環	[通 ([遺 (0.0 地域要0.0 因	街路 交通 環境	0. 0 +3. 0 +18. 0
	<u>-</u>	公示価格 1	47, 000	円/mឺ	[101. 2 100] 10		100 121.5	[102. 0 100]	125, 0	000		i政 (0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	147,000 円/n) - 2	②時 点 修 正	③標 ² 補I	E I	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	, o	け象基準)比準価 (円/m	格内	準 交 環	[通 ([遺 (0.0 地域要因	街路 交通環境	+2. 0 0. 0 0. 0
地影				価格 円/㎡	100.6	_] <u>10</u>		100 101.0]	102.0]	124, (000		i政 (0. 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	!			3	般的要因					らり、西区 は、総じて				主環境
対象基準地の前	らの検討	前年標準価4 ①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	122,000 点(代表標 討 標準地	円/m 隼地等と同	司一地 桁 	変動[地:	域要因]	地域	要因にタ	特別な変	変動はな	۲۷.°				
がき	F N	標準地番号	Ż		- 四 / m	1		別的要因	[] 個別	的要因	に変動に	はない。					

%

②変動率 年間 +1.6% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

倍率種別

西(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 谷澤総	合鑑	定所 神戸支社		
西(県)	- 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	入	田裕和		
鑑定評価額			31,400,000 円	1 ㎡当	たりの価格			140, 000	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 5年	三7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 5年 7月 4日	(6) 路 線	[令和 5年 1月]	110,000	円/m ^²
(2) 実地調査日	令和 5年	6月 23日	(5)価格の種類	正常		線価	路線価又は倍率 倍率種別		倍

(2) 実地調査日 令和 5年 6月 23日

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 釒	監定評価額の決定	の理由の	の要旨													
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		神戸市西区	片吹台東町	1丁目10	番5					②地積 (㎡)	(224	9法	令上の規領	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現況	元 ⑤周辺の 状況	の土地の利	用の(6接面;	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通施	設との	(その	1 低専 (40,80)	
	1:1.2	住宅 W 2			一般住宅が 	建	北西6mī				神戸市行 750m	営地下鉄西	哲神南		2 (LE)	
(2)	①範囲	東	50 m、西	 40 m、南	20 m	、北	20	m ②相	票準的	り使用	戸建住年	芒地				
近隣	③標準的画地の 語	形状等	間口 約	14.0 m	、 奥行	約	16.0) m,	規模		220	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		街	基2	準方位 n市道	北	交通	i 神戸i 駅北i		· 鉄西神南	法令	1 (氐専(40,80	0)
-34		事項			路		11117/2		施設	750m			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	中規模- 地価は ⁻	一般住宅が建 やや上昇傾向	ち並ぶ区画]で推移する	整然とした ものと予測	生宅地	地域とし	て熟成し	てお	iり、当i	面は現場		移する	ものと	予測する。	なお、
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準	. –	方位				0.0
	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価格		1	140,000	円/㎡		個別的	要因					
(1)	適用	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/mឺ								
(6) 市	場の特性	であるだとした	給圏は市営地 が、隣接市等 住宅地域で、 00万円程度	からの転入 需給関係は	も認められ 概ね安定し	しる。 髯	曼寄駅が	4ら比較的	り近く	、生活	利便性に	は良好であ	り、住	環境も月	良好な区画	『整然
•	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	算しなが決定する	一般住宅が建 かった。取引 るのが一般的 ら検討した価	は自己使用 と思料され	目的が中心 る。よって	♪で収益 ・、比進	益物件所 售価格を	行を目的	うとし	た取引	は少なく	′ 、市場参	:加者は	取引価権	各を指標に	_価格
(8) 公示価な	① 一代表標標準地番号 公示価格	準地 神戸	■標準地 西 -4	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	適別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/m	格内	準 化補工	通境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 -6. 0 -7. 0
をた		23, 000	円/mi	[100.6]	[100]		00 3. 3]	100]		140, (000	-	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+1. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号) - 2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地址 因 <i>6</i> 較	或要 (5 の比	適個別的 要因の 比較	⑥\$ Ø	対象基準 の比準価 (円/n	[/]	準 交 環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 -9. 0 -5. 0
华 快地 討			価格 円/㎡	[100.6]	[100]		00 3. 2]	100]		139, (000		政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対 狂	①-1対象基準 ■継続 う 前年標準価	新規		鬥∕m³	3		的要因]	雇用• 神戸市	所得 西区	環境がi におけ	改善する る住宅地	下で、景 也需要は、	気は緩 全般的	やかに に強含	国復してV みである。	る。
対象基準地の前年標準価格等か	の ①-2基準地7 点)である 1 □代表標準	場合の検	』点(代表標章 討 ──標準地	準地等と同−	一地 個格形成要因	[地域	要因]	最寄駅 ない。 いる。		。徒歩圏(関係は)	に位置し 安定して	ン、住環境 ごおり、地	も良好価はや	で、地場や上昇値	或要因に変 頁向で推移	ご動は ほして
前か	ムバ川		+2. 9 % 半4	- 円/㎡	<u>の</u>	[個別的	的要因]	個別的	更因	に変動	はない。					
	公	十旧	+2.9% 半4	十月	%											

令和 5年 7月 7日 提出

					H (717)	٠.
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所		
西(県) -4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太		
7						

		西 (県)		- 4	兵庫県	兵庫	車第4分	科会	氏名	小 動	D産鑑定	至士	近滕	是太					
鑑冗	鑑定評価額 1 基本的事項 (1) 価格時点					11	, 700, 00	00 円	1 ㎡ 当	たりの	の価格						4	1,200 P	∃∕m [*]
1	基本的	内事項																	
(1)	価格問	寺点	4	7和 5年 7	月 1日	(4)鑑5	定評価日	l	f	∮和 5年	年 7月	1日	路	[令和 5 络線価又			3	3,000 F 任	
(2)	実地記	間査日	令	和 5年 6月	25日	(5) 価村	各の種類	Į	正常	価格			線」	倍率	種別	-		"	-
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	しての鑑賞	全評価														
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	要旨															
(1)	①所	在及び地番s 住居表示」等	並びに ネ	神戸市西区	美穂が丘	2丁目	3番13	3					②地積 (㎡)	(283)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地の)利用の現	況 ⑤ 馬 状況		地の利用	用の ⑥打	妾面道路	各の状況	贝	分供給 业理施 设状況		で な交通 fの状況		<u>:</u> の		1 低専 (50, 100)	
		1:1	住宅 W2				多い区區 住宅地域	픠	西6.2m市	7道	ナ		神戸電 700m	鉄押部 名	谷		(その 特	別用途地	区
(2)	(1)範		東 4	5 m、西	30 m.	南	30 m.	dł.	30 m	②棋	票準的	使用	戸建住	字地					
		ー 準的画地の肝		間口約	15. 0		奥行		15. 0 r	1 .	規模		, . – . –	 m²程度	ξ. ;	形状	ほぼ正	方形	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にない		· ·	街	基準力	位北		交通	神戸		部谷駅東	÷	去令	1 但	専(50, 1	
域	4)10	·秋山71寸(王						6. 2	2 m市道			700m					特	別用途地	区
			事項				路				施設				乃	見制			
		域要因の 来予測	丘陵地に 型住宅団	中規模戸	建住宅がる が、底堅い	建ち並る い需要も	熟成し あり、	た住宅地 地価は横	b域であ 責ばいな	り、特 いし若	特段の! 告干の.	地域要 上昇基	因の変調と予	動は見ら 則する。	っれない	い。ろ	交通利何	便性の低い	小郊外
(3) 揖	是有効	使用の判定	戸建住宅	地							(4) 5	対象基	準地の	方位					0.0
		価の手法	取引事例		比準価村	 各		41	, 200 F	IJ⁄m²	1	固別的	要因						
O	の適用		収益還元	 ī法	収益価権	 各			/ F	IJ⁄m²									
			原価法		積算価権	 各		/	/ F	IJ⁄m²									
			開発法		開発法	こよる個	格	/	/ F	円/㎡									
(6) F	市場の	特性	成長期に	圏は神戸で 大規模分 堅い需要・ 地で1,	譲された(や指定容和	主宅団地 責率等の	也で高齢 9引き上	化が進む げから、	P。阪神 地価は	間への若干の) 交通) 上昇(利便性: 傾向で:	が低く、 推移す	需要に る。市場	は総じ 景の中	て低い 心とか	者が占め いが、 なる価材	っている。 総額を抑; 各帯は標 ^達	高度 えた物 準的な
Ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	るのは現	地は戸建住 実妥当性 ら、市場	を欠くたと	か収益値	6格は試	算しなか	ゝった。	居住の)快適	性・利	便性に	着目 した	上自用	目的0	の土地耳	対引が 中川	心であ
(8)	ョ <i>(</i> 平	①■代表標	摩 準地	標準地	②時 点		票準化	④地域		別的		象基準 規準価	地	標準	街路). 0 地	街路	0.0
公示価格を	現価集格	標準地番号	神戸西	፱ −3	修正	Ē ₹	甫正	因の. 較	_	医因の 比較		 ת (円/n	시	標準化補正	交通 環境). 0 地). 0 域要). 0 因	交通 環境	0. 0 0. 0
格 (を <i>f</i>	7.1	公示価格	40, 800	円/m²	[100 100		100	100	-	100]		41, 2	200		画地 行政 の他	0). 0). 0). 0	行政 その他	-1. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	_	票準化	④地域 因のb 較	と 要	別的 医因の ご較	の	象基準 比準価 (円/n	i格 7		街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
準 村地 言	検 討	前年指定基	基準地の個	西格 円/㎡	[100		100	100	[]				正	画地 行政 その他			行政 その他	
		①-1対象基準				-		一般的要										・地区で関 ・地点にこ	
(10)	軍ら	■継続 前年標準価	──新規 格	40 800	円/㎡		3			進む。する。	₩. 1.1.1.1.1	-шш(ъ.	<u> →</u> , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	⊂ v . मा	⊔∧⊼ ⊂ 1	MIY V	I CYLV	>□.//\(\C	—.1⊒7.1 [□
対象基準地の前	=票集画各の検討	①-2基準地が 点)である ^は 代表標準	が共通地点 場合の検言	点(代表標		同一地	価格形成要因 変動状況	[地域要因		地価は 要因と			準である	るが、指	6定容和	積率 等	等の引き	上げがこ	プラス
の領	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各		800円/	- 3 m [*] 1.0%	ወ	[個別的團	更因]	個別的)要因(に変動	はない。						
		~~~~	1.00	· · · I		· /·	1												

### **数宁过届事(今和 5 年地届到本)**

令和 5年 7月 7日 提出

(1) 価	本的事項 格時点 地調査日 定評価の条件	2	_5	提出先		<b>所属分</b> 兵庫第4				三宮鑓	監定所	Î			西(		<b>–</b> 5		地-1
1 基(1)価	平価額 本的事項 格時点 地調査日 定評価の条件			兵庫県	1	兵庫第4	公私仝	_											
1 基(1)価	本的事項 格時点 地調査日 定評価の条件		^				カイコム	. 上	名	不動	産鑑に	定士	植木	:岡川					
(1) 価	格時点 地調査日 定評価の条件		^+ = <del>-</del>			10, 200,	000	円 1	m ³ 当	こりの	価格						86, 0	00 円	∕mื
	地調査日		^ T = -																
(2)実	定評価の条件	2	令和 b年	7月 1日	(4)	鑑定評価	日		令	和 5年	三 7月	6日	(6) 路	[令和 54			66,	000 円	
			令和 5年	6月 3日	(5)	価格の積	類		正常価	格			(6) 路 線 価	路線価又 倍率科				倍	
(3)鑑	ウシにあるさウ	更地と	としての銀	監定評価	,											,			
2 鑑	定評価額の決定	の理由の	)要旨																
,	①所在及び地番3 「住居表示」等		神戸市西	区南別府	3丁目	6番15	5						②地積 (㎡)	<b>責</b> (	119	)	9法令.	上の規制	訓等
基準地 (3	③形状	④敷地(	の利用の		)周辺の 代況	土地の利	利用の	⑥接面	面道路(	の状況	処	0供給 1理施 2状況		要な交通が 近の状況	施設との		(50	低専 ), 100)	
	1:2	住宅 W2		V	、規模- ・区画整 地域	般住宅が理済の位	が多注宅	南東6	m市道		プ	k道 ガス 下水	JR明 3.8km	石			(その他	1)	
(2)	1)範囲	東	15 <b>m、西</b>	i 25 r	n、南	50 1	m、北	:	50 <b>m</b>	②標	準的	使用	戸建住	字地					
			間口約		.0 m.	奥行	約		.0 m		見模			 m²程度	、形物	: 長	方形		
近隣地域	4)地域的特性	特記	特にない	V)		1		基準方位 3 m市道		:	交通	J R 3. 8k	明石駅: m	北東	法令	1	1 低専	(50, 10	0)
		事項				i	路			į	施設	! ! ! ! !			規制				
Œ	う 地域要因の 将来予測	当該地域面は上昇	- 或は区画雲 昇基調で打	整然とした 能移する。	た住宅はと予測で	也域とし	て熟成	えしてお	り、今	後と	も現場	伏を維	持し、	惟移する	ものと子	測す	⁻ る。地	価は当	
(3) 最有	 有効使用の判定	戸建住年									(4) 5	対象基	準地の	方位					+2. (
	定評価の手法			比準化	<b></b>			86, 0	nn <b>m</b>	∕ m [*]		固別的	. –						
の近	B用	収益還		収益化				/		∕ m²									
		原価法	7U/A	積算化						∕ m [†]									
		開発法			まによる	ろ価格				∕ m [†]									
(6) 市均	易の特性	同一需組みる。電地として	命圏は J F 需要者は初 ては比較的 は3, 0(	R 山陽本線 申戸市及で 内低位の	泉及び社 び明石市 西格水	申戸市営 市の一次 単にある	取得者 ことか	<u>・・・・</u> 株西神山 かなどが いら、需	手線沿 中心と 給は安	線ななかった	ていた	る。周 移して	辺では	       び明石市    新規分譲    土地は1	の圏域に 住宅も見 , 0 0 0	- 存す Lられ 万円	る住宅 、市内 程度、	地域で の住宅 新築戸	
· #	章価格の調整 食証及び鑑定 西額の決定の 由	収益価格の、現場	はアパー   各は試算 l 実の市場を え、単価 l	しなかった を反映した	た。比望 た実証的	準価格は 内なもの	対象地 と考え	b周辺の とられる	密接な 。よっ	価格	牽連( 本件)	生を有 では比	する売り	買実例を	もとに適	切に	算定さ	れてお	;
(8)	① ■代表標標準地番号 公示価格	神戸	標準地 西 -1	修	点 正 1.8]	3標準化 補正 ———— 100		地域要 因の比 較 100	⑤個別 要因 比朝	因の 交 	の	象基準規準値 (円/r	格内	準化補正	–	0. 0 0. 0 0. 0 +2. 0	域 要 因	街路 環境 環	0. 0 0. 0 0. 0
		84, 500	円/m³	T		[ 102.0	] [	100				86,	000		行政 の他	0.0	7	の他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準 前年指定基		_  価格	②時 修 [	点 正 ]	3標準化 補正 100	Ē	地域要 因の比 蛟 100	⑤個兒 要因 比輔	団の	の	象基準 比準値 (円/r	5格   <u>7</u>	準化補正	街路 環境 画 行政		地域要因ぞ	街交環行の	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	①-1対象基準 ※ 前年標準地が 前年標準地が 点)で表標準地が表帯等 ・で表標準地が表帯等	■新規格 格が共通地 場合の検 準地	83, 50 点(代表 討 標準地 神戸西	00 円/m	と同一 - 1	地の変更の	变 肋 [地址 犬	股的要因] 或要因]	計 V 神男	ロナガ西区へる。	におり 西区の 特別の	ける住 の標準 の変動	宅地の	表別の高高不動産市 宅地域と	<b>の他</b> まりや但 況は比較	的堅	を背景語に推	:に神戸 移して	

公示価格

84, 500 **円/㎡** 

②変動率 年間 +3.0% 半年間 +1.8%

②変動率 年間 +2.1% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 西(県) **-**6 **宅地-1** 

					D (20)	0	י טי
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所			
西(県) —6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士  池田富美夫			

鑑定	≧評価	額				24	, 300, 0	00 F	9 1	m³当†	こりの	の価格							99, 500	円	∕ m ^³
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	2	令和 5年 7月	1日	(4)鑑5	定評価 6	3		令	和 54	年 7月	3日	(6) 路 線 価		和 5年 !価又は			78, 000	円倍	∕ m ²
(2)	実地記	周査日	4	令和 5年 6月	5日	(5) 価村	各の種類	領		正常個	柩			価		音率種別				ID	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	評価											<b>□</b>	•				
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		神戸市西区	地上2丁	∃8番	6							②地和 (㎡)		24	14	9	法令上の	規制	訓等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の現法	兄 ⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路(	の状況	久	D供給 心理施 殳状況			交通施討 状況	足との	(2	1低 (50, 1 その他)		
		1:1.5	住宅 LS2		一般生生 名地	等も見	ほか共 られる	同 住	南西6.	. 2m市i	首	<b>ラ</b>	k道 ガス 下水	神戸市 2.2km	ī営坩	也下鉄伊	川谷		C *> E		
(2)	①範	通	東	70 m、西	30 m.	南	25 m	、北	2	20 m	24	票準的	使用	低層住	宅地	1					
近飕	3標	準的画地の服	形状等	間口 約	13. 0	m,	奥行	約	18.	0 m		規模		240	) m ⁱ	程度、	形状	長力	形		
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にない			街		準方位 . 2 m			交通	神戸 駅南 2.2k	西	下鉄	:伊川谷	法令	1	仏専(50	, 10	0)
			事項				路					施設	2. ZK	.III			規制				
		!域要因の !来予測		- Eのほか共同 頁向で推移す				整然	とした	住宅地	也域で	である。	,地域	要因に	大き	な変動	はなく	、需約	給関係か	Ġ.	地価
(3) 揖	マステル は上昇傾向で 最有効使用の判定 低層住宅地 鑑定評価の手法 取引事例比車													準地の	力	i位					+1.0
	監定評 D適用		列比較法	比準価格	i			99, 50	00 円	∕ m [*]	1	固別的	安囚								
"	ノ心片	1	収益還	元法	収益価格	ŕ			59, 80	00 円	∕ m [*]										
			原価法		積算価格	i			/	円	∕m [*]										
			開発法		開発法に	よる個	格		/	円	∕ mื										
(6) ਜ	市場の	特性	需要者のとから、	合圏は神戸市 9中心は神戸 生活利便性 は4500~	『市及び明 『があり、	石市の 需要に	)居住者 は強含み	fが多 ゝであ	い。最	寄駅翁	と歩圏	外の	住宅地	」域であ	るが	、周辺	には買	い回り	り店舗等:	が多	いこ
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	おいてホ	単地は一般信 見定的な要素 各を参考とし	きがあるた	め、そ	≥や規鎖	性が	劣る。	したか	ぶつて	[、規]	節性の	高い取	引事	「例より:	求めら	れたヒ	北準価格	把握を重	等に 視し、
(8) 公示価格	見価 権 と	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	<b>標準地</b> 西 −24	②時 点 修 正		票準化 輔正	E	地域要 因の比 竣	⑤個5 要 比 非	因の	の	象基準 規準値 (円/)		標準化補正	-	通 境	0.0 0.0 <b>5</b>	地 街 域 交: 要 環:	通	-1. 0 0. 0 -11. 0
		公示価格	89, 500	円/㎡	100.5	-	100		100 92.5]	[ 101 10			99,	200		- 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		+5. 0 0. 0
(9) 指定基準	89,500 F		) - 5	②時 点 修 正		票準化 捕正	_	域要 ]の比 [	⑤個5 要 比 車	因の	の	象基準 比準値 (円/)	は クロス はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう かいしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう しゅうしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう しゅうしょう しゅうしょう しょうしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう しゅうしょう しゅうしゃ しゃ し	標準化補正	_	通 境		或 交 要 環 因 環	通	0. 0 0. 0 -15. 0	
华 1	83,500 円/			西格 円╱㎡	[ 103. 0	-	100 02. 0 ]		100 85. 0	[ 101			100,	000	111	- 画: 行: その:	政	2. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		0. 0
(10) 対象基準地の前	を の			97,500			③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要医 战要因]	対	が有す	-る住 [:] E因に [:]	老地域特別な	復しての地価・変動は	は、ない	総じて	の生活安定的	- 利便性に推動	生や良好 多してい	な住 る。	環境

### 

73.3 11	01820	<b>7.</b> 0			<b>УШ. Х</b>	_ н і і	-	- \ '	, 1H			ء ت	щ µ/-,	, <del></del> .				西(归	具)	<b>-</b> 7	5	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	j	所属分科	会名	業	者名	三宮	鑑定月	沂								
		西(県)		<b>-</b> 7	兵區	車県	È	兵庫第4分	科会	E	名	不動	産鑑	定士	植	木剛						
鑑足	定評価	額						16, 800, 0	000 F	1	l㎡当	たりの	の価格	<u> </u>						109, 00	0 F	円/㎡
1	基本原	的事項	T							ı					1 1							
(1)	価格	寺点		令和 5年	7月 1	日	(4) 銀	監定評価	Ħ		<del>?</del>	和 54	年 7月	6日	(6) 路		和 5年			83, 0		円/m [®]
(2)	実地記	凋査日		令和 5年	6月 3	3日	(5) 個	価格の種類	類		正常	価格			線価		線価又は 倍率種別				1	告
(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														1					
(1) 基準地	-	f在及び地番st 住居表示」等		神戸市西	5区北別	<b>川府 4</b> 7	丁目:	11番6							②地 (m		(	54	) (9	9法令上	の規	制等
华地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の:	土地の利	用の	⑥接面	面道路	各の状況	!	⑦供給 処理施 設状況			交通施記 )状況	足との		21 (60, (その他)		)
		1:1.2	住宅 W2				ンシ	のほか店 ョン等も 域		北10m	市道、	、東側記		水道 ガス 下水	J R [‡] 3. 6kr	明石			,	(70,		)
(2)	①範	通	東	45 m、2	<b>5</b> 1	15 m,	南	30 m	、北		0 m	<b>2</b> #	票準的	使用	戸建信	主宅は	地					
近瓞	3標	準的画地の形	形状等	間口:	約	12. 0	m,	奥行	約	13	.5 r	n,	規模		16	60 r	n²程度、	形状	長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			往		準方位 0m市			交通	J R 3. 6k	明石馴 m	7北月	車	法令		2住居(	60, 2	(00)
			事項	 				路	}				施設					規制				
		!域要因の  来予測	主とし 住宅地	て戸建住 として熟	宅が建 成して	ち並ぶ いくも	ほか	共同住宅予測する	三等も. 5。地	見られ 価は当	る住面は	宅地域 上昇基	はであ 基調で	る。周推移す	辺地域	まわれ	れる。	地の宅	地化	が進ん゛	ごお	
		使用の判定	戸建住:										-	対象基 個別的		, ,	方位 角地					0. ( +2. (
	濫定評 の適用	^፲ 価の手法 ]		例比較法		準価格				109, 0		¶∕m [*]										
			収益還			益価格						¶∕m [*]										
			原価法			算価格						¶∕m [*]										
(6) ī	市場の	特性	要者はて生活	給圏は J 神戸市及 利便性は 万円~4	R山陽 び明石 良好で	市の居 あり、	び市 注 代 書 給	営地下銀 などが中 は比較的	『心と り安定』	なる。 的に推	沿線 駅か 移し	らは離 ている	_   市西   能れる   5。土	が、 :地で1	辺の草	₽線i	首路沿い	には各	種店	舗等がご	7地	し
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	貸物件なかっ	格は周辺 も見られ た。地域 えて上記	るが、 は自用	本件土 目的で	:地は :の取	:画地規模 :引が中心	算等の いであ	観点が	ら経	済合理	性的な	賃貸経	営は固	は難つ	であるた	め、収	益還	元法は記	暂用	し
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	□ <b>標準</b> 均		)時 点 修 正	3	標準化 補正	Ð	地域要 図の比 交	要	別的 (因の (較		対象基準 )規準値 (円/)	格	<b>②</b> 为訳	標準化補。環	通 境		域 要 因	おいる	-3. ( 0. ( -14. (
で を	t:	公示価格	84, 500	円/mi	.	101. 8 <b>100</b>		100 102.0]		100 79. 2		02.0]		109,	000	-	止 画: 行: その:	政	2. 0 0. 0 0. 0		_{了政} D他	-5. ( 0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	3	源準化 補正	_	域要	要	別的 (因の に較		対象基準 )比準値 (円/)	格	<b>②</b> 为訳	標準化補。環	通 境		域 要 因	野路 を通 環境	
华 / 地 /	討	前年指定基		円/m	Î_	100	] [	100	[	100		00					一 行 その	政 他		そ(	D他	
(10) 対象基準地	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価で ①-2基準地が 点であるは □ (七) = 標準	──新規格 格 が共通地 場合の検	106, ( 1.点 (代表 注討			司一均	形状成況		的要团 :要因]		市西区 いる。 駅から	びにお oは離	ける住	宅地の	)不重	心の高ま 動産市況 良好な住	は比較	的堅	調に推和	多し、	て
地の前が	哈 等 か	一代表標準標準地番号 公示価本 ②変動率	各	+2.8%	半年間	- 円/m	์ วํ้ %	要 因 の —		的要因	<u>[</u> ]	個別的	<b></b> 要因	に変動	はない	١.						

## 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 西(県) - 10 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先		所属:	分科:	会名	業	者名	株式	会社	山本	総合鑑	掟						
		西 (県)		<b>-</b> 10	兵庫	車県		兵庫第	第4分	科会	В	氏名	不重	助産鑑	<b>註定士</b>	山	本昌	]生					
鑑定	包評価	額						7, 2	00, 0	00 円	] -	1 m³≝	4たり	の価枠	各						36,	000	円/m ^²
1	基本	的事項														(0)							
(1)	価格田	寺点		令和 5年	三7月 1	. 目	(4)	鑑定語	平価日	3		ŕ	令和 5	年 7.	月 4日	(6) 路	_	令和 5年 <b>8線価又は</b> (			29,		円∕㎡ ★
(2)	実地記	調査日		令和 5年	三 6月 2	2日	(5)	価格の	)種类	頁		正常	価格			線価	IL.	倍率種別				1	<u> </u>
(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)	_ ···	f在及び地番s		神戸市西	古区富士	上見が	丘3	丁目8	8番:	3						②地	_	20	00	(6	法令	上の規	制等
基準地	③形	住居表示」等		の利用の	祖治	©.≡	liTI a	)土地(	かま!!	田の	<b>⑥</b> 按i	<b>西</b> 诺思	各の状	; <del></del>	⑦供給	(m		し な交通施設	ነ ኮ ጠ	,		1 低専	
地	3/IS	/1/	<b>争</b> 放地	OJ (1) (1) (1)	7-56776	状況		/ <b></b>	77 TU)	тол	WIX.	田炬	ロリル	<i>)</i> ),	処理施			の状況	( C 0)			0, 100	
															設状況					(	(その(	也)	
		1:1.2	住宅 LS2					般住			北西8	8mĦi	首		水道 ガス	神戸 1.1k		失押部谷					
						宅班	域	.,							下水								
(2)	①範	5囲	東	30 m, E	<b>T</b> 4	10 m,	南	3	30 m	、北		70 m	(2)	標準的	的使用 的使用	戸建	住宅	三地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	13. 0	m,	奥	行	約	15	5.5 1		規模		2	00	m ² 程度、	形状	: ほ!	ぼ長力	形	
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特にな	:11				街		準方位 8 m f			交通	<b>神</b> 戸	電鉄技	甲部	谷駅北西	法令	i ! !	1 低專	₹(50, i	100)	
~~								路					施設	1.11	cm			規制	1 1 1 1				
	事項 ⑤地域要因の 中規模一般 将来予測 で推移する				よゞ7ヰ.よ	<b>→</b>		Jh <del>L+</del>		-	= 7 <del>4</del> / )	누수내	1.1		1	J- 1#-1	ント	-7 4 m h.:		! !	-1 dul	r)~	世际产
							上七月	也吸ぐ	<i>、</i>	をもた	尸建壮	上七地	以とし	し ( <del>5</del>	礼状のま	ま推り	多9	2005	ア怨る	れる	。 <b>地</b> 1	コパト	洛仭川
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4)	対象基		カ	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価権	各				36, 0	000	円/m	ຳ	個別的	要因							
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価村	各				/	ı	円/m	ຳ									
			原価法		積	算価村	各				/		円/m	ຳ									
(0)		44.14	開発法					る価格			/		円/m										
(6) F	市場の	)特性	同一需流	給圏は神	戸電鉄る。地	栗生絲 域内の	泉沿流の緩付	線に所 頃斜の	在す地勢	る各位が敬い	住宅団遠され	団地を い、ま	包含った、社会	する圏 神戸力	園域であ 片営地下	る。意鉄沿線	需要に	者の中心に 比べて、 含み。土	は神戸中	市及	び三スである	た市内る三宮	の居住駅周辺
			へのア	クセス等 、新築戸	父連接 建は2	近条件 20(	手も3	劣るた 円∼2	か、 70	新築4	物件及 円程度	をび甲	古物性が制	年とも 需要の	が総じて	需要になって	な駅	含み。土は	地は7	0 0	力円~	~10	00万
		i格の調整 E及び鑑定	戸建住? 引事例	宅団地内 は周辺の	にあり 住宅団	、事》 地内 <i>0</i>	を収り り自し	支の観 用目的	点か のも	ら賃値のを持	貸事業 採用し	と	り立~	つ地域 要因り	大ではな 上較した	いたと	め、 该事	収益還元済例により記	去は非 試算さ	適用れた	とした	こ。一 所格は	方、取 市場性
Ē		の決定の	を反映	するもの	と考え	る。。	よつ`	て比準	価格	を採り	用し、	標準	地価権	各及て	バ指定基	準地化	価格	からの規 額と決定	隼・検	討を	行い、	対象	基準地
(8)	- ( <del></del>	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時点	į	3標準	℄化	4地	地域要	5個	別的		対象基準	<b>崖地</b>	(7)	標街	路	0.0	地	街路	-2.0
公示価格を	見価集格	標準地番号	神戸	西 -		修正		補正	Ξ	<b>医</b>	の比	_	更因の 比較	(	の規準値 (円/		⑦内訳	標準化補環		0.0	域 要 因	交通 環境	+3.0
個に			1177				_								(1.1)	1117	ш, (	正画		0. 0		行政	
7	,	公示価格	38, 700	円/m	_	99.8		[ 100			1 <b>00</b> 07. 9	- 1	100 <u> </u>	]	35,	800		行i その ⁴		0.0	4	その他	0.0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>	地番号		2	時点	į	- ③標準	 [化	4地:	域要	_ ⑤偃	別的	<b>6</b> 5	対象基準	<b>基地</b>	_			0. 0	地	街路	-2.0
指定	j S		西(県	.) –		修正		補正		因	の比	要	医因の		の比準値	<b>斯格</b>	⑦ 内	準 交流	通	0.0	域 要 因	交通	+4.0
指定基準地	D 食									較		上	比較		(円/	mî)	訳	補 環:  正 _{画:}		0. 0	因	環境 行政	+13. 0 -1. 0
地言	讨	前年指定基			.	100	_]	100			100	1 -	100 ]	]	35.	800		行	政	0.0	4	その他	0.0
	40,800 ①-1対象基準地の				'	100		[ 100		[一般	14.0	-		カ人に			頂店	<b>その</b> : ]であるが、		0.0 数は	増加値	頂向で	ある。
(10)		継続	₹				3		<u>کربر</u>				圏の住				スーパ						
対象を	手らの	前年標準価格 1-2基準地力			800円ノ ト煙進せ		同—	. Hu 校	変動	[地域	- 西田1	ı	바탕	田田17	- + + +	亦動	++>	い。富士	目がら	- EEF +4h	カって	0 🖂	両に八
基準	集検討	点) であるキ	易合の検	討		- <del>-1</del> C	11	形成	状況	しょいより	女凸」	ı	割し村	各安久	- 八さな	シスツに	タイ タイト	が見られ	る。地	温は	下落作	自向で	ある。
対象基準地の前	<b>答</b>		≛地	標準均	Ē		_	要	動状況		<i>₩</i> ==-	<b>-</b>	/E2 C	,, az r	コ) ァ <del>ポー</del> ブ・	، داد دان ر	,						
<b>月</b> リガ	יע	公示価格	各		1	円/	m	σ	)	[個別	的安区	즤亅	1回別目	小安达	引に変動	ルエなし	/ <b>'</b> o						
		②変動率	年間	-2. 2 <b>%</b>	半年間	1		%															

## 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

西(県) **-**11 **宅地-1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 山本総合鑑定 西(里) -11 丘庫県 丘庫第4分科会 氏名 不動産鑑定士 山木昌生

	四(県)		-11	兵	県	兵庫男4分科会		氏名	个期座鑑	正正士	Щ	平昌 3	Ŀ.		
鑑定	?評価額					20, 900, 000 F	9	1 ㎡当	たりの価料	各				62, 500	円/mឺ
1 :	基本的事項														
(1)	西格時点		令和 5年	三 7月 1日	3	(4)鑑定評価日		令	和 5年 7.	月 4日	(6) 路 線	[令	和 5年 1月]		円/mឺ
(2)	) <b>実地調査日</b>					(5)価格の種類		正常化	<b>平投</b>		線価	路線	個又は倍率	1. 1	倍
(Z):						(3) 1四代37年段		止而1	<b>川竹</b>		1Ш	f	音率種別		
(3)	(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)	①所在及び地番	神戸市西	5区上新5	地27	「目5番5					②地	積	335	9法令上の	規制等	
基	「住居表示」等	等									(m	î)	( )	)	
基準地	準地 ③形状 ④敷地の利用の現況 (					2の土地の利用の	<b>⑥</b> 排	妾面道路		⑦供給 加理施	_	要な	交通施設との	1低 (60, 1	

(1)	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番: 「住居表示」?	並びに	神戸市西区_	上新地2丁目	目5番5						②地積 (㎡)	(	335	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現況	記 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の ⑥	 ⑤接面道	直路の状況	夂	型供給 型理施 设状況	_	 な交通施 の状況	設との	(7	1 低専 (60, 150) の他)	
	1:1	住宅 W 1			理後の住宅 する農家住	TIE .	比6m市道	Ī	ナ		JR大久 4.0km	人保			V	
	①範囲	東	50 <b>m、西</b>	10 m、南	40 m	、北	0 1	m ②標	標準的	使用	戸建住宅	5地				
近隣	③標準的画地の	形状等	間口 約	18.0 <b>m</b>	、 奥行	約	18.5	m, j	規模		330	㎡程度、	形状	ほぼエ	E方形	
近隣地域	4)地域的特性	特記	特にない。		街		生方位北 1市道		交通		大久保駅	北方	法令	1 (	氐専(60,1	50)
以	O 2					OIII	加地			4.0km	1		I To de al			
		事項			路	.			施設	i ! !			規制			
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中 る地価はやや					便施設も	周辺に	こ立地し	しており	、底堅レ	実需が	見込まれ	れるため、	地域
(3) 最	有効使用の判定	戸建住物	宅地							対象基準 固別的要		方位				0.0
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価格		6	62, 500	円/m²	11	四かいろ						
0)	旭州	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/㎡								
(6) 市	場の特性	は圏内に周辺に	給圏はJR山 居住者である 中堅スーパー が見られるも	。低層の一 や高速道路	般住宅・農 のインター	と家住宅 -がある	を中心 ため、	とする住 開発等に	宅地よる新	或であり 新規供給	り、バス 合物件の	圏で鉄道	E宅地域 重交通の 需要がみ	である。 利便性 られる。	。需要者の が低いもの 規模に。	り中心 りの、 よる総
評理	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	環元法/	或は、低層の の特殊事情に は適用しなか し、付近の標	った。よっ	て、本件に	こおいて	は、信!	頼性の高	い複数	数の取引	引事例を	·基礎資料	4として	賃貸住 と判断 算定さ	宅が存在し したので、 れた比準値	ンても、 収益 西格を
(8)	① □代表標	標準地	標準地	②時 点	③標準化	4)地均		個別的		象基準:	地	標準	<b></b> 野路	0.0 地	街路	0.0
<b>規準とした</b>	備 標準地番号 格	***=	o	修 正	補正			要因の		規準価値	<u> </u>	16	を通	0.0 域 0.0 因	交通	0.0
価と		神戸	西 -9			較		比較		(円/m	1) = 0.	TT		0.0 因	環境 行政	+6. 0 -3. 0
をた	公示価格	63, 300	円/㎡	[ 101. 5 ] 100	[ 100 ]	10 [ 102		100 ]		62, 5	500	ŕ		0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	明石(県		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較	D比	個別的 要因の 比較	の	象基準: 比準価: (円/m	格内	準化補工	環境	0.0 地域要 0.0 り 1.0	街路 交環境 行政	0. 0 0. 0 +37. 0 -3. 0
地 訶	前年指定		価格 円/m ^²	100.5	$[\frac{100}{101.0}]$	[ 132		100 ]		62, 2	200	行 その		0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 対 年	①-1対象基準 継続 う 前年標準価	新規		<b>픳∕㎡</b>	3	[一般的	9要因]								加傾向では る地域は氰	
対象基準地の前年標準価格等か	の 検 点)である: 一代表標準	場合の検	!点(代表標準 討 ──標準地	準地等と同−	一地 価格形成要因(	[地域要	要因]	旧来の 開発は	農家信	主宅の原 いものの	問辺に新 の、当面	「興住宅の 「ミニ開系	)展開が きは続く	見られ. とみら	る。大型の れる。	D住宅
が新か	標準地番号 公示価格	各		- 円/㎡	因の	[個別的	勺要因]	個別的	要因ん	こ変動に	はない。					

②変動率 年間 +2.5% 半年間 %

## 

			_															ഥ (	ポ/	- 12	七地	
		基準地番	号		提出	出先	所原	属分科:	会名	業者	者名	若杉	不動	産鑑定								
		西(県)		<b>-</b> 12	兵	車県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	<b>)</b> 産鑑	定士	若相	乡	和宏					
鑑足	定評価	i額					9,	500, 0	00 円	] 1	m³当	たりの	の価権	各						95, 000	円/	m [‡]
1	基本	的事項																				
(1)	価格田	寺点	,	令和 5年	7月 1	1日 (	(4) 鑑定	:評価日	3		弇	3和 5	年 7.	月 6日	(6) 路線	-	令和 5年 <b>線価又は</b>			73, 000	倍	m
(2)	実地記	調査日	f	6和 5年	6月 16	6日	(5) 価格	の種類	<b></b>		正常	価格			猫		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
		評価額の決定																				
(1) 基		f在及び地番』 「住居表示」等		神戸市西	区持一	子2丁目	121番	÷2							②地 (㎡		(	00	)	9法令上の	規制等	Ŧ
基準地	③形	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利力	用の	⑥接面	道路	子の状況		⑦供給 処理施 設状況			」 な交通施記 D状況	ひとの		1低 (50, 10 (その他)		
		1:2	住宅 W2			小規格パート住宅地	莫一般信 ト等が涯 地域	E宅、 混在す	/	南西6	m市道	Ī		水道 ガス 下水	J R 5		ī			( C *> IE)		
(2)	①範	囲	東	50 m、₫	<b>5</b> 8	80 m.	南	50 <b>m</b>	、北	5	50 <b>m</b>	2	票準的	的使用	戸建信	主宅	地		ı			
近隣	3標	<b>準的画地の</b> 刑	<b>沙状等</b>	間口		8.0	m、 ḷ	奥行			. 0 r		規模		11	10	m²程度、	形物	き 長	:方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	<i>۱</i> ۷			街	基 6	準方位 m市道	: 北		交通	J R 3. 3k	明石馴 m	7北	西	法令		1 低専(50	, 100)	
			事項					路					施設	Ž				規制				
		!域要因の    来予測	小規模7 る。周i	な戸建住 辺店舗等	宅の他 は充実	、共同してお	住宅や	駐車場 価は堅	·等も注 :調に	混在す 推移し	る住 てい	宅地域	或であ うと推	っり、今 <b></b> 進測する	後とも 。	当	面は現状	のます	<b>注推移</b>	多するもの	と予測	す
(3)	最有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地σ	)	方位				+	1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				95, 00	00 F	9/m²	:	個別的	要因							
(	の適用	i	収益還	元法	収	益価格				/	F	9∕m²	:									
			原価法		積	算価格				/	F	9/m²										
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F	9/m²	:									
(6) ī	市場の	)特性	要者は	圏内の居	住者が 良好で	大半をあるこ	占める。 とから、	。鉄道 需要	[線の] [は堅]	最寄り 調であ	駅かる。	らは ^え 需要の	日今ら い中で	巨離を置いとなる	さくが.	唐	辺では路	線型ℓ	つ店舗	E宅地域で 捕等も充実 上地で1,	してお	31).
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	な建物を 取引価格	想定が困	難であ 着目し	るためて取引	、収益 意思が	還元法 決定さ	の適 れる	用は断 ものと	念し 判断	た。」 される	こつて	7、快適 5、比準	i性が重 価格を	冟視	される自	己利月	月目的	っ賃貸経営 めの住宅地 の鑑定評価額	或にあ	り、
(8) 公示価格を	規 価 格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸	■標準b 西 -		時 点 修 正	3標 補	-		地域要 図の比	要	別的 因の 較	65	対象基準の規準値 (円/)	〒#女 │ (	力内訳	標準化補正	通 境	0. 0 0. 0	域 交流	通 + 竟 +	0. 0 1. 0 2. 0
を :	t:	公示価格	95, 800	円/mi		101. 9	-   _	00		100 03.0]		01.0]		94,	800		止 画 行 その	政	+1. 0 0. 0 0. 0	その行		0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	めののゆ	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	③標 補		_	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準の比準値 (円/)	格	<b>⑦</b> 内訳	標準化補正	通 境		地域要因環境	<b>通</b> 竞	
地	討 計	前年指定基	基準地の	価格 円/mੈ	. [	100	] _1	00]	[	100]	[1	00					止 画 行 その	政		その位		
(10) 対象基準地の前	年標準価格	①-1対象基準継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるない 代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検	92,(			]一地	③	[一般	的要因 要因]		区の信 小規模	E 宅址 基一般	也は、利 と 住宅等	が見ら	) 高 っれ	い地域を る住宅地	中心に 域であ	ニ需要のり、	は軽微ででは は堅調でで 利便性等 時段の変動に	ある。 も概ね	良
の前に	等か	標準地番号公示価格	<u>\$</u>	+3. 3 <b>%</b>		- 円/m [*] 引	.	要 因 の	[個別	的要因	]]	個別的	的要因	目に変動	はない	١,						

②変動率 年間 +3.8% 半年間

%

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出

73.3 11	1820	<b>7.</b> 0			эш /С	- н і	_	•	.  -		•	ווטי	ш µ/¬	, <del>_</del> /				西(归	県)	<b>—</b> 13	宅地-1
西 (県) 鑑定評価額			号		提出	出先	Ē	<b>斤属分</b>	科会	名 業	者名	清水	総合針	濫定							
		西(県)		<b>-</b> 13	兵區	丰県	兵	庫第-	4 分科	·会 B	氏名	不重	加産鑑	定士	清才	〈 信	博				
鑑足	它評価	額					3	7, 00	0,000	円	1 m³≝	たり	の価格	ζ.						165, 000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	4	令和 5年	7月 1	日	(4) 鑑	定評	価日		쉮	5和 5	年 7月	3日	(6) 路		5年			125, 000	円/m ^²
(2)	実地語	調査日	2	令和 5年	6月 5	日	(5) 価	i 格の	種類		正常	価格			線価		五又は				倍
(3)	继定	評価の条件	<b>正</b> 抽 人	こしての	<b>継</b> 史証	(m										10	·率種別	נינ			
		ェ脳の来下 評価額の決定			<u> </u>	Щ															
(1)	T -	在及び地番		神戸市西	5区糀台	3丁	目 2 8	番3							②地	積	2	24	9	法令上の	規制等
基準地		住居表示」	<b>等</b>												(m²)	) (			)		
华地	<b>③形</b>	状	<b>④</b> 敷地(	の利用の	現況		辺の土	上地の	利用(	の ⑥接	面道路	格の状		⑦供給				設との		1低 (40,8	
						状況							1	処理施 設状況	接:	近の状	況			(10,0	,
			0.4			-t-10	lette de	n. () . <del></del>	. 1 N 7 H	南6	5m市道	á			±1.—-	- N/ 141.		<b>-</b> 4.141		その他)	
		1:1	住宅 W 2			ち並	模一般	可整然		1770.	)III   1 /	<u> </u>		水道 ガス -	神戸↑ 800m	「宮地	卜鉄西	神中失	L		
						た任	宅地域	<b>火</b>						下水							
(2)	①範	5囲	東	40 m、世	<b>5</b> 10	00 m,	南	50	) m 🕻 :	北 :	00 m	2	標準的	使用	戸建住	宅地					
近咪	3標	<b>薬料の画地の</b>	杉状等	間口:	約	15. 0	m,	奥征	亍 約	1	5.0 ı	n,	規模		23	0 <b>m</b> ⁴₹	捏度、	形状	ほほ	で正方形	
近隣地域	<b>④</b> 批	域的特性	特記	特にな	い。				街	基準方位 北6.		i省	交通	神戸	市営地	下鉄西	互神中	法令		1 低専(40	), 80)
以	事項		古石	 					į	10.	J 1111).	1.12		<del>火</del> 駅 800m	南東方			+B #u			
	<b>⑤地域要因の</b> 中規模-		i ! !					路				施設					規制				
				一般住宅	が建ち価格水	並ぶ区準等か	画整	然と1 後地(	した住 画は上	宅地域で昇傾向で	ご、今 ご推移	後とする	も現状 ものと	で推移	するもれる。	のと	予測す	る。な	お、力	景気は持	ち直しの
(3) +	是有が	使用の判定	戸建住年											対象基		方位	立				+3.(
		価の手法		」。 例比較法	: H	準価格	ζ			165, (	000	円/mi		個別的	. –						
	の適用		収益還			辛 圖 17 益 価 格				100, (		<u>」/ '''</u> 円/mů									
			原価法	767 <u>A</u>		算価格						<u>¹⁄ '''</u> ∄∕mُ									
			開発法			発法に	-	価格					_								
(6) ī	市場σ	 )特性							公線等					ある。	需要者	 の中,	心は同	一需給	圏の	うち神戸 [*]	市居住者
			となって	しどを占 ているが 新築戸	、居住	環境等	から	<b>帯給</b> [	関係も	比較的多	えぼし	ている	る。規	模にも	よるが	、土t	也は3	ある。 , 00	住宅第0万円	<b>建設は底</b> ! 円∼4,	市居住者 堅い動き 000万
		i格の調整 E及び鑑定	収益物件基づくす	は少な	く、戸	建住宅	を主な済的	体とで	する自	用目的の	取引	が中心	いであ ナかい	る。戸	建賃貸	住宅が終け	が存在は質し	しても	転勤な	等の特殊 可便性の	な事情にほか環境
Ī	評価額 里由	の決定の	を重視し	とた取引	が多く周辺煙	、信頼 淮 抽 及	性の	高い。	と準価を	格により	決定はない	すべき	きであった	るが、	採用し	た事作のと	列に係	る各種	補修	E率の判	断の適否
(8)		①		標準均		時点		標準・		4)地域要		別的	_	1象基準	E t⊌h			路	0.0	也 街	
公元	規権とした	標準地番号			_	修正	-	補正	`	因の比		因の		)規準低	版技	標準化補	交	通	0.0	或 交	
価格	۳ کا ا.		神戸	西 -	12					較	H	:較		(円/r	ที) 📱	補正	-				
を :	t <u>-</u>	公示価格			[	101. 9	]	100		100		03.0	]					地 政	0. 0	行i そのf	
		1	47, 000	円/㎡	Ì	100	[	100	] [	94. 1	]	100		164,	000		その	他	0.0		
(9) tu	<b>6</b> \	① 指定基準	地番号		2	時点		標準	化 ④	地域要	_	別的		才象基準 )比準個	地版	7)標			0.0		
定量	9, D	1	頁磨 (県)	) – :	2	修正		補正		因の比 較	_	医因の 比較		) (円/r		から 準化補	交 瑨	通 境	0.0	或 交 要 環 ^力	
指定基準地	食品				_									(13)	-	正	-	地	0.0	行	
吧;	i'l	前年指定基	基準地の付けるです。 22,000	価格 円/m ⁱ	.	100. 6	_	100	_,   ,	$\frac{100}{76.9}$		03. 0 ]	!	164,	000			政	0.0	その	也 0.0
		①-1対象基準						<u> </u>	-][-	-般的要[			刊及び	各種政	策の後	 押し [†]	<b>その</b> もあり		0.0 建設 [*]	底堅い	動きで、
(10)	_	継続	新規			, 2		3	-	- **										能移して	
対象	手らの	前年標準価額 ①-2基準地方			000円/		司—#		変動「#	地域要因		山相村	古——屼	仕宅が	多いで	面敷	火レー	た仕字	###=	であり、タ	们便州学
基準	集 検 西 討	点) であるナ	易合の検	討		- <del>-1</del> (_	, ⊁Ľ	形成	動 [地 状 況	<b>"</b> 水女囚.		は良如									NI関性寺 移してい
地の	年票隼両各等からの検討		≛地	標準地	<u>e</u>	_	_	格形成要因				る。									
前	<b>5</b> \	保华地留写 公示価料	各			H∕r	nẩ	の	[個	別的要	因]	個別自	勺要因	に変動	はない	١.					

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

+5.0% 半年間

因

ത

%

円/m²

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

### 鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 7日 提出 **元**(旦) 5-1 字栅-1

					1 (217)	0	1	י טיי
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 神戸支衫	Ŀ			
西(県) 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士  入田裕和				

鑑定評価額 102,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 125,000 円/m² 1 基本的事項 96,000 円/m² 「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 4日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 23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 神戸市西区持子3丁目3番 ②地積 ⑨法令上の規制等 814 「住居表示」等 (m²) 進住居 ③形状 ⑦供給 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主要な交诵施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西20m国道 中規模店舗、事業所 等が混在する路線商 業地域 水道ガス JR明石 3.9km 店舗兼共同住宅 1.2:1 RC4 下水 ①範囲 東 40 m、西 70 m、南 70 m、北  $70 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 中層店舗、事務所、住宅併用地 ③標準的画地の形状等 間口 約 32.0 m. 奥行 25.0 m, 規模 800 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 20m 国道 JR明石駅北西方 3.9km 準住居(60,200) 街 4地域的特性 特記 法令 交通 事項 路 施設 規制 店舗、事業所等が混在する路線商業地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 中層店舗、事務所、住宅併用地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 128,000 円/m² 取引事例比較法 比準価格 の適用 収益還元法 収益価格 105,000 円/m^² 原価法 看复価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線、市営地下鉄西神・山手線等沿線で、概ね神戸市西部及び明石市の圏域に存する 商業地域である。需要の中心は不動産業者、事業者等であり、同一需給圏内の需要者が多いが、飲食チェーン店等について は圏外からの需要も認められる。交通量の比較的多い国道沿いに位置し、道路アクセスも良好で需要は強含みである。なお、 中心となる価格帯については個別性が強く判定出来なかった。 (6) 市場の特性 中規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域であるが、投資目的の収益物件は少ない。取引は自用又は自用兼用目的が多く、市場参加者は現実の取引価格を指標に意思決定を行う傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡も得ていると判断した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 標準 ① 代表標準地 標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 待路 0.0抽 街路 0.0は 規準とした 価格 (7) 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 補正 力訳 0.0 化補 神戸西 5-1 環境 環境 較 比較 (円/m²) 0.0 -9 0 因 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 [ 102.4 ] 100 100 100 ] **公示価格** その他 行政 0.00.0125,000 111,000 円/㎡ 100 [ 91.0 ] 100 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ②時 点 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 0.0 地 -1.0指定基準地からの検討 準化補 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +9.0 內訳 要因 明石(県) 5 - 4 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +11.0画地 0.0行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 105.6 ] 100 100 100 ] 行政 0.0 その他 0.0 125,000 142,000 円/㎡ 100 100 [ 119.8 ] 100 その他 0.0 雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかに回復している。 神戸市西区における商業地需要は、全般的に強含みである。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] ___新規 継続 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 119,000 円/㎡ 価格形成要 変動状況 Ď ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 交通量の比較的多い国道沿いの路線商業地域で、地域要因に変動 [地域要因] 点) である場合の検討 はなく、需要は底堅い。地価は上昇傾向で推移している。

### **衛宁訶儒書(今和 5 年地儒調本)**

会和 5年 7月 7日 提出

別言	2様式	第6			<b>螠</b>	. 6十74	山吉	( -	₽ ₹	ц о	4	ᄪᄪ	山心	宜)				西 (		5 <b>-</b>	- 2 - 5 - 2 - 5	·····································
		基準地番		提出	先	所原	属分科	斗会名	業	者名	野島	不動產	<b>全鑑定</b> 事	務所				,,,,				
		西(県)	5	5-2	兵庫	重県	È	兵庫第	<b>§</b> 4	В	名	不動	産鑑	定士	野島	準一						
鑑足	它評価						92,	800,	000	円 1	l ㎡当	たりの	の価格	ŕ						12	9,000 P	9/m²
1	基本的	的事項													(0)							<b>.</b>
(1)	価格問	寺点	4	令和 5年	三 7月 1	日 (4	4)鑑定	評価	日		<del>-</del>	和 5年	年 7月	5日	122		「5年 <b>5又は</b> (			,	99,000 F 任	
(2)	実地記	周査日	2	令和 5年	- 6月 2	日 (	5)価格	の種	類		正常	価格			価		率種別				15	1
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評値	西																
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		神戸市西	5区伊川	谷町有	瀬字東	更高見	L13	0 4番					②地積 (m³)	i (	7	19	)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利	川用の	6接页	面道路	の状況	4	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交の状		没との			準住居 (60, 200)	١
		台形 1.2:1	店舗 S 1			小売店 等が多 域	舗、食い路線	饮食店 泉商業	F舗	南15m	県道		7	水道	JR明 3.2km	石				(その	の他)	
(2)	①節	i <b>#</b>	東	70 m. Z	<b>T</b> 10	0 <b>m、</b> F	<b>≠</b> 1	70 n	n、i	,	30 m	②#	亜進 化	使用	低層店舗	<b>浦</b>						
	-	, <u>  </u>  準的画地の刑		_	28.0 n			約		5.0 n	1 -	規模	712/13		m³稻	建度、	形状	: ほ	ぼ長	方形		
近隣地域	4地	④地域的特性 特記 特記			:11			往	訂	1 5 m県	見道		交通		明石駅	上東方	ī	法令		準住	居(60, 2	00)
-24	(4)地域的特性     特記       事項       (5)地域要因の     当該地域はなる							B	各				施設	3. 2km	1			規制				
		域要因の 来予測	当該地域るものと			商業地域	或であ	り、I	車両記	通行量等	<b>から</b>	商況は	は良好	で当分	現状維持	寺と子	測す	る。地	他価は	当市	面上昇傾[	句にあ
(3)	最有効	使用の判定	低層店舗	甫地									(4)	対象基準	準地の	形状	†					0.0
(5)	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	<b>準価格</b>				135, 0	00 P	∃∕m [*]	1	個別的	要因							
(	の適用		収益還え	元法	収	益価格				88, 7	00 P	∃∕m²										
			原価法		積	算価格				/	Р	∃∕m²										
			開発法			発法に。						∃∕m [*]										
(6) ī	市場の	特性	ーン展開	ቑ型の店 合は限定	舗事業	者等がた 字物件だ	想定さ:	れる。	,商礼	兄が安定	こした!	路線商	所業地	域で店舗	舗集積に	は高く	実需	は常に	1見込	める	<b>養者のほ</b> える状況にる り中心と	ある。
	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	内容が多	を様で標 域である	準化し	難い状況 る本件に	兄にあ こおい	り、1	賃貸約 比準値	条件の想 ∐格をよ	定はり重	やや訪 視し収	記得力 な益価	を欠く格を比	側面がる	ある。 って、	また鑑定	、利用 評価額	那態	自体	力金方式等 本も多様だ ひとおり?	な路線
(8)		① □代表標		標準均		時点		準化		地域要		別的	1	<b>才多</b> 大多基準	+#h	1	街		0.0	地	街路	+1. (
公示	規価性 格とした	標準地番号				修 正	補	正		因の比		因の	σ	)規準価	格内	標準化補	交		0.0	域 要	交通	0.0
価格	<u>د</u> ا		神戸	西 5-	1					較	比	.較		(円/n	1) 訳	補正	環		0.0	因	環境 行政	-13. ( 0. (
を:	tc	公示価格	11,000	円/m		102. 4 ]		00	] [	100 87. 9	[ 1	00 ]		129,	000		行る	政	0.0		その他	0. (
(9) 指:	か	① 指定基準		_	-	時 点修 正		準化 正	_	地域要 因の比	_	別的 因の		対象基準 )比準価			街交		0.0	地域要	街路 交通	0. ( +9. (
基準	ら の 除	ļ	月石 (県)	) 5-	4				į	較	比	較		(円/n		補正	環		0.0	因	環境	+7. (
地	からの 検 討 前年指定基準地の価格 142,000 円2				.   -	105.6	·	00	ַ ] [	100	[_1	00 ]		129,	000		画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. (
		①-1対象基準							[-	般的要因				郊外路総じて					経調で	, 7	立地条件に	こもよ
(10) 対象基準地の前	年標準価格等	■継続 前年標準価格 ①-2基準地 点)であるも □代表標準	が共通地 場合の検	122, 点 (代表	000円/ 長標準地 也			③ 価格形成要因の変動状況	き か[地:	域要因]	į	空地が	生じ	ても跡	地ではよ	七較的	7早期	に新規			られる な大した。	
前:	か	標準地番号 公示価格 ②変動率		+5. 7 <b>%</b>	半年間	- 円∕㎡ I	%	<b>凶</b> の	[個]	別的要因	<b>∃</b> ] 1	個別的	要因	に変動	はない。							

## 

		甘淮州采			†⊟ L	山生	ᇙ	로스테	<b>△</b> ⁄2	- **-	* 々	<b>苹</b> 杉	不制	<b>李傑学</b>				四 (月	r)	<u> </u>	七地	
		<b>基準地番</b> 西 (県)		5 <b>-</b> 3	-	出 <b>先</b> 車県		<b>属分科</b>  			名名名			産鑑定 定士	若材	<b>%</b>	和宏					
维点	と評価				J \ \	<del></del>	- "	, 000, 0				たりの			7111		TEVA			276, 000	Ш /r	n ²
		^做 的事項					230	, 000, 0	00 D		<u>=</u>	1290	ノ川川竹	<u> </u>						270, 000		
(1)	価格明	寺点		令和 5年	- 7月 1	1日 (	(4) 鑑兌	2評価 6	====		令	和 5年	年 7月	月 6日	(6)	[4	令和 5年	1月]		210,000	円/r	mi
(2)	宝州	周査日		<b>合和 5年</b>	6日 16	S F (	(5) 価格	各の種类	街		正常	<b>而</b>			路線価	路	線価又は何	<b>告率</b>			倍	
							(0)  Ш11	ロリガモ大	;R	,	ш т	ш1п			ТШ		倍率種別	J				
		平価の条件		としての	鑑定評	価																
(1)		評価額の決定 在及び地番s			可以批子	÷5⊤E	り悉り	9							②地	積	81	54	(9	)法令上の	担制等	
		住居表示」等		11/ 11/1	⊒ <u>₽</u> ≤416 ₽	101 F	, 2 ш .	0							(m²		(	)	)	/A  1 0	ניוויטפל	
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	型の土地	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	足との		商業 (80, 40 その他)		
		1:2	店舗兼RC2	事務所				住宅等商業地	~	東25mi	市道			水道 ガス 下水	神戸ī 450m	<b></b>	地下鉄西	神中央		C >  L		
(2)	①範	i <b>囲</b>	東	0 m, 2	<b>5</b> (	60 m.	南	150 <b>m</b>	、北	4	10 m	2	票準的	り使用	低層店	占舗	i地		1			
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口		20.0	m,	奥行			.0 n	n,	規模		84	10	㎡程度、	形状	ほに	ぼ長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(1)			街	2	5 m市	道		交通	神戸央駅	市営地	下	鉄西神中	法令		商業(80,	400)	
	⑤地域要因の		事項					路					施設	450m				規制				
		!域要因の !来予測		心商業施 ものと推			置する	商業地	地域でる	あるが	、駅	前整備	指も完	子しつ	つある	5 Z	とから、	地価は	<i>\$\$</i>	上昇傾向	で推移	し
(3) }	是有效	使用の判定	低層店	舗地									(4)	対象基	準地σ	)	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				281, 00	00 F	∃∕m [*]		個別的	要因							
C	の適用	l	収益還	元法	収	益価格				212, 00	00 F	∃∕m [°]										
			原価法		積	算価格				/	F	∃∕m ^ª										
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	F	∃∕m [*]										
(6) ī	市場の	特性	は、地	縁性を有 店舗や金	する地 融機関	元業者等が見	や中小 られる	規模の 地域で	事業活あり	法人等 駅前	が多い 整備	い。鎖 も完了	ŧ道線 1しつ	その最寄	うり駅に	近ら	以西の商 接した、 、需要は せない状	主に近  堅調で	隣周: ある:	る。需要 辺の居住 。尚、取	者の中, 者を対象 引自体	心象が
1	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価収益価	格の規範	性は高 低位に	い。ま 試算さ	た、周 れた。	辺では したが	は賃貸物	物件も . 本件	見られては、	れるか 、比準	ゞ、地 售価格	1価に見 8を標準	合った	_賃 上価	の取引が 料水準が 格を関連 た。	形成さ	れて	いるとは	言えず、	
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸須	■標準± 〔磨 5-		時 点修 正		標準化 開正	-	地域要 の比		別的 因の 較	6 <del>\$</del>	対象基準 の規準値 (円/I	丽女 (	力力訳	標準に補属	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域 交 要 環 ^力 因 環 ^力	<b>通</b> +3 竟 -15	). 0 3. 0 5. 0
倍 を 7	ابدر	公示価格	37, 000	円/m	.   -	102. 7 100		100		7.6		00 ]		278,	000		正 画: 行i その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		). 0 ). 0
(9) 指定基準地	からの全	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正		標準化 開正	④地: 因· 較	の比		別的 因の 較		対象基準 D比準値 (円/I	西格   ⁽	<b>⑦</b> 内 訳	標準化補環	通 境		地域要因環境	<b>通</b> 竞	
地	· 計	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î	100	] [	100]	1	100	[]	00					止 画: 行i その	政		行i そのf		
(10) 対象基準地の前	年票集画を	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 代表標準	■新規格 格 が共通地 場合の検	見 267, 2点(代表			]一地	③ 価 変	[一般	的要因 要因]	[ ]	区の商 鉄道駅	業地 に近 すも完	は、利 接した	便性の  広幅	高	るが、市がい地域をで 市道に面ったから、	中心に	需要業地	は概ね堅調がない。	調であった。 駅周i	る。 辺
地の前が	写 等 か	標準地番号公示価格	生	□1示华·1 +3. 4 <b>%</b>	_	- 円/m [*] 引	î %	要因の	[個別	的要因	_			に変動	ıはなV	١.						

②変動率 年間 +7.2% 半年間

%

# 

令和 5年 7月 7日 提出

								四(泉)	9 — 1	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定					
西(県)	9-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	清水	信博			
<b>能</b> 中証   本語			9F7 000 000 III	1 m2 1/4	+- 11 の体物				E0 E00	∏ /m²

					× 1,7 1 × 11.		, , , , ,		_		,,							
	評価					257, 000, 0	00 P	9 1	m ³ 当	こりσ	D価格					5	9,500 P	¶∕m ^ª
1 ;	基本的	的事項	ı													1		-
(1) (	価格的	寺点	4	令和 5年 7月	1日 (4	l)鑑定評価 B	3		令和	FD 5年	<b>平</b> 7月	3日	12公	令和 5年 <b>絡線価又は</b>			45,000 F	
(2)	実地記	周査日	4	令和 5年 6月	5日 (5	5) 価格の種類	顉		正常価	柩			備一	倍率種類	31			-
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	こしての鑑定	?評価									10 - 127	,,			
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 基		在及び地番 住居表示」		神戸市西区	高塚台3丁	目2番11							②地積 (m³)	4,	321	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の現法	兄 ⑤周辺 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路(	の状況	<b>久</b>	办供給 心理施 设状況		な交通施 の状況	設との	(2)	工専 (60, 200) の他)	ı
		1:2	工場・3	事務所		模工場等が 工業団地	建	南東1	7.5m市	i道	)	k道 ガス 下水	神戸市行 1.4km	営地下鉄西	百神中央		//IE/	
(2)	(1)範	.囲	東 10	00 m、西	100 m、南	100 m	、北	15	50 m	②標	票準的	使用	工場地					
	(3)標	準的画地の肝	 	間口 約	48.0 m	· n、 奥行	約	90.	. 0 m		規模		4, 300	㎡程度、	形状	長方用		
近隣地域				特にない	10.0		1 1	7. 5		<b></b>		神戸		·····································	1		專(60, 20	0)
域	4)TE	域的特性	特記 事項			街					交通 施設	央駅 1.4ki	北方	жынт	法令規制			
		域要因の 来予測		- 莫工場等が弱 西水準等から						が推移	<b>まする</b>		予測する	が。なお、	景気は	持ち直	しの動きア	が見ら
(a) F				四八十十八。	/ /	工 / 展 /	. 11119	7 2 0	·> C 1	100 C			·# ul =	ない				
(3) 重	有郊	使用の判定	工場地									对家基 固別的	準地の 要因					
(5) 鑪 σ	に 記 記 適用	価の手法	取引事件	<b>列比較法</b>	比準価格			59, 50	00 円	∕m [*]	- '	E-777F7.	×-					
•	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>		収益還	元法	収益価格				円	∕ m [*]								
			原価法		積算価格			/	円	∕ m [*]								
			開発法		開発法によ	こる価格		/	円	∕m [†]								
(6) 市	「場の	特性	で事業な	合圏は神戸市 を展開する法 ら存する。説 より取引され	:人筌である	5. 大中規模	工場	笠が建	ち並え	※工業	细田地	伽城で	あり ほ	引刀幹線道	路等の	☆涌施:	段も、在宝]	してい
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	工場の通く、信頼	室のため土地 適切な賃貸事 質性の高いは を規準とした	・例の把握か ・準価格によ	困難である り決定すべ	ことできて	から収 あるが	益価格、採用	は試した	算し 事例	なかっ に係る	た。利便 各種補便	手性のほか	利用度	等を重	見した取ら	引が多
(8)		① 【代表標	<b>摩準地</b>	標準地	②時 点	③標準化	<b>4</b> )t	也域要	⑤個別	别的		象基準	地	標街	路	0.0 地	街路	+1.0
公示価格を した	見価	標準地番号			修 正	補正	[	因の比	要团	因の		規準価		16.		0.0 域要 0.0 因	交通	-4.0
価格と	: "		神戸	西 9-7			1	<b></b>	比輔	交		(円/n	㎡) 訳				環境	-5. 0
をた	=	公示価格			[ 103.5 ]	100		100	[ 10	0 ]					_	0.0	行政 その他	0.0
			52, 800	円/mឺ	100	[ 100 ]	[ 9	92.1	10	0		59,	300	その		0. 0	( 0) 15	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2時 点	3標準化	<b>④</b> 地	域要	⑤個兒	别的	<b>⑥対</b>	象基準	地	標街	·路	地	街路	
指定基準地	<u>`</u>				修正	補正	_	の比	_	因の		比準価		:#	通	域要因	交通	
基点				_			戟	ξ	比輔	交		(円/n	n [†] ) 訳		境	因	環境	
準移地言	村	前年指定基	ま進地の(	<b>而格</b>	[ ]	100		100	г	]					地		行政	
		משל דיניו	54-20021	™™ 円∕㎡	100	[]	[	]	10					17 その	政		その他	
		①-1対象基準	集地の検	 討		<del>                                     </del>		。 验的要因	]] 景	気は	  穏や	かに回	復してお	うり、企業		 総じてi	<b>火善して</b> は	おり、
(10)		継続	新規			3			西	区の	良好	な不動	産の需要	更は堅調に	推移し	ている。	• •	•
対年	F S	前年標準価		55, 500		価 変												
対象基準地の前年標準価格等が	票検討	①-2基準地/点)であるり	易合の検	討	隼地等と同·	形状成況	[地域	【要因]						ぶ工業団地 )、地価は				
地形の等	Ě	代表標準標準地番号	≡地	標準地	_	要因												
前が	<b>N</b>	公示価格	各		– ⊞∕mi̇́	o O	[個別	的要因	]] 個	別的	要因	に変動	はない。					