

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
北（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太
鑑定評価額	4,510,000 円		1㎡当たりの価格	18,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区山田町東下字東所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				
(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 16.0m、奥行 約 15.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	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	当該地域は山田町東下地区の中心をなす農村集落で比較的住宅連担性が高い。当面は現状を維持すると予測する。地価は低調な需要を反映し緩やかな下落傾向と予測する。										
(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	同一需給圏は北区を中心に市内及び周辺市町を含む調整区域内の農村集落地と考えられる。主たる需要者は地縁者等である。農家経営者のみならず周辺事業所勤務者の需要もみられるが、転入需要は強いといえず、需給は弱含みで推移する。取引自体が少なく、取引価格も事情によりまちまちで中心となる価格帯は見出しがたい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的な同一需給圏より求めることができた。農家住宅を中心とした地域であるため、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求めることが出来なかった。市場参加者は取引価格を指標に価格決定していると判断し、多数の規範性ある事例より求めた比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	標準地番号 神戸北 - 22					18,800		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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因]		住宅の需要エリアの広がりを受け、北区住宅地の地価は上昇傾向となっているが需要が少なく下落傾向の地点も残る。						
	前年標準価格 18,800円/㎡			[地域要因]		周辺では里山を活かした都市公園（山田町公園）の計画や太陽光発電施設の計画がみられる。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-0.5%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 北 ( 県 ) - 3, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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).

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. 東 50m, 西 50m, 南 20m, 北 50m. 間口 約 10.5 m, 奥行 約 11.0 m, 規模 115 ㎡程度, 形状 ほぼ正方形. 特記事項: 特にない. 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 800m. 法令規制: 2 住居 (60, 160).

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 方位 +3.0. 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/㎡.

Table with 2 columns: (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、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は地縁者や地元ホテルの従業員等である。駅から上り坂を登り詰めた丘陵上に位置し、周辺に学校や商店などがみられないため生活利便性は低く、転入需要の水準は低いが、地縁者や景気回復に伴うリゾート用地の需要がみられる。取引の中心価格帯は土地で 400 万円前後と目される。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由. 同一需給圏内の規範性の高い 5 事例より比準価格が得られた。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、収益還元法は適用できなかった。自用取引を中心とする住宅地であり、購入者は取引価格を指標に価格決定すると判断し、市場性を反映した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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等か. ①-1対象基準地の検討, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, ③価格形成要因, 一般的要因, 地域的要因, 個別的要因.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Row 1: 北（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 北（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 増井不動産鑑定事務所. Row 1: 北（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 増井亜希哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月3日, 正常価格, 33,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 北(県) -8, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1m<sup>2</sup>当たりの価格, 80,000 円/m<sup>2</sup>.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 3 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 5 日, 正常価格, 62,000 円/m<sup>2</sup>, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
北（県） - 9	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一

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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区山田町上谷上宇畑開地 7 9 番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m				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 4 m 市道	交通施設	神戸電鉄谷上駅北東 970m	法令規制	1 低専(50, 100)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、神戸電鉄有馬線及び粟生線沿線に位置する神戸市北区を中心とする住宅地域である。需要者は圏内の居住者が多く、中でも地縁者が中心になると考えられる。旧来の農家住宅を中心とする住宅地域であり需要は多くないが、谷上駅が利用可能で都心へのアクセスは良好であり、地価は概ね安定している。取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(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経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常の見地である。よって、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +13.0 行政 +4.0 その他 0.0
	神戸北 - 30	公示価格	[ 100.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 126.9 ]	[ 102.0 ] 100	34,500				
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -7.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,800 円/㎡	[ 105.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 111.1 ]	[ 102.0 ] 100	34,500				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 神戸市北区の住宅地に対する需要の増加から、地価の上昇が継続、市街化調整区域や既存集落では横這いないし弱含みで推移している。						
	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		[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。市営地下鉄「谷上駅」を最寄駅とするが、地価上昇には至っていない。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社栄総合鑑定. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 北(県) -11, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed data on prices, ratios, and market analysis.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桃山不動産鑑定. Row 1: 北（県）, -12, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 三宅裕江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 68,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所. Values include 北（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Row 1: 北（県）, -15, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (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。

Table with 2 columns: (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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 規準とした価格, 標準地番号, 公示価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 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, ⑦内訳, 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③価格変動要因, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 年間, 半年間.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Row 1: 北（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 169,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
北（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一

鑑定評価額	83,400,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月9日	(6) 路線価	[令和6年1月]	87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市北区星和台1丁目3番8				②地積 (㎡)	758	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m				②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 36.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	南東側背面道とは高低差があり、二方路の効用は乏しいと判断した。	街路 2.4 m 県道			
	⑤地域要因の将来予測	自動車ディーラーや飲食店舗等を中心とする路線商業地域である。街路に勾配があるが、店舗の集積が見られ集客の見込める地域であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	113,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	85,100 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及びその周辺市の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地縁を有する中小規模の事業者や全国規模で事業展開する企業等が想定される。街路に勾配があるが、交通量は比較的多く店舗等の連たんする地域であり、背後の住宅地域の需要も堅調であることから、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は画地条件等により様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場での成約価格を算定根拠として求めたものであり実証的な価格である。一方収益価格は想定要素を含む手法でありやや精度が劣る。需要者の多くは収益性を考慮しつつも市場での取引価格の水準を重要な指標として取引を行っていると考えられる。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似地域に存する標準地及び指定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) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	①代表標準地	神戸北 5-1	[ 102.6 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 125.1 ]	[ 100 ] / 100	110,000	街路 0.0	交通 +8.0	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	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	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格	163,000 円/㎡	[ 103.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 153.8 ]	[ 100 ] / 100	110,000	交通 +13.0	環境 +35.0	行政 +5.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 北区の幹線道路沿いでは店舗の新規出店が多く、路線商業地域を中心に駅周辺の商業地域でも地価は上昇傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因]		地域要因に特別の変動はない。							
②変動率		年間 +2.8 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
北（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太
鑑定評価額	135,000,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和6年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	準住居 (60,200)  (その他) 地区計画等		
	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	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 50.0m、奥行 約 18.0m、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	主要県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、当面現状を維持するものと判断される。地価は堅調な需要を反映し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	141,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	100,000 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	同一需給圏の範囲は主として神戸市に位置する路線商業地域である。用地需要者の中心はチェーン展開を行う事業者等である。市南部の幹線沿いに比べると店舗需要は低いものの、市東西を結ぶ副ルートの沿道で、近隣住民向け店舗用地としてのニーズがあり需要は堅調に推移する。地勢や規模、立地条件により取引価格はまちまちで中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の規範性ある取引事例より求めることができた。収益価格は商業地であり無視し難いが、自用需要者が一定数存在し、収益価格が地価を形成しているとは言い難い。市場参加者は比準価格を中心に価格決定するものと判断し、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地及び標準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸北 5-1					140,000		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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	北（県） 5-1					139,000		交通 0.0	環境 +18.0	行政 +5.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因	[一般的要因] 北区では人口は微減傾向であるが、インフラが改善されているエリアを中心に地価は堅調に推移する。							
	前年標準価格 134,000円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □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 +3.7%	半年間 %								