

鑑定評価書（平成 29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)近藤総合鑑定所. Includes fields for 東灘(県), 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印, 鑑定評価額, 32,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 145,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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, (6) 最有効使用の判定, (7) 鑑定評価の手法の適用, (8) 市場の特性, (9) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (10) 標準価格の算出. Includes detailed data on land area, location, and price calculations.

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 東灘（県） -2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
東灘（県） -3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三 印

鑑定評価額	54,900,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 12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	神戸市東灘区御影中町4丁目1217番1外 「御影中町4-5-3」				②地積 (㎡)	159	⑨法令上の規制等	1住居 (60,300) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 S2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪神御影 540m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 15m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 8m市道	交通施設	阪神御影駅 北西 540m	法令規制	1住居 (60,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主体に共同住宅等が見られる住宅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、地価水準についてはやや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	345,000 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、JR東海道本線、阪神電鉄本線、阪急電鉄神戸線沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占める。最寄駅から比較的近く、生活利便性及び住環境等も良好で需要は底堅く、需給関係は安定している。なお、土地は標準地と同程度の規模で総額5,500万円前後の物件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	対象基準地の周辺では一般住宅が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、代表標準地・指定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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 -5.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 -7.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -5	公示価格 311,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [91.8]	[103.0] 100	343,000				
(9) 指定標準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 -5.0 その他 0.0
	東灘（県） -5	前年指定基準地の価格 308,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [103.0]	100 [92.0]	[103.0] 100	342,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 335,000円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 金融緩和や各種経済対策の効果もあって東灘区の住宅地需要は底堅く、需給関係は安定している。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		生活利便性、住環境に優れており、地価はやや上昇傾向で推移している。				
	②変動率	年間 +3.0%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動は無い。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
東灘（県） -4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 瀨本佳子 印

鑑定評価額	74,300,000 円	1㎡当たりの価格	375,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区住吉山手2丁目1815番3 「住吉山手2-6-11」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 18.0 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 4m市道	交通施設	阪急御影駅 東 430m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	375,000 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	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線等で神戸市及び阪神間の各都市に存する良好な住環境を有する住宅地の圏域である。需要者は圏内の居住目的の個人富裕層を中心とし、圏外からの転入も見られる。東灘区内でも選好度が高く、優良物件に対する需要は堅調である。市場の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で7,000~7,500万円程度であり、戸建分譲の場合には画地の細分化により総額を抑える傾向も見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。周辺には賃貸物件も散見されるが、公法上の規制等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は試算しなかった。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、標準地及び指定基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映する実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	標準地番号	東灘 -10	[101.2]	100	100	[100]	375,000	環境 +2.0	交通 -7.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	東灘(県) -15	[103.8]	100	100	[100]	376,000	画地 0.0	行政 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	530,000 円/㎡	100	[100]	[146.4]	100		行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 東灘区の人口は概ね横ばいで推移している。不動産需要は総じて堅調であるが、選好性による二極化が進行している地域も見受けられる。							
	前年標準価格 365,000円/㎡		[101.2]		[地域要因] 戸建住宅を中心とする住宅地域として熟成しているが、画地の細分化が見られる。							
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		[103.8]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地		100										
標準地番号		100										
公示価格		100										
②変動率		年間 +2.7%		半年間 %								

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
東灘（県） -5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	58,600,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区魚崎北町 8 丁目 1 8 0 番 1 「魚崎北町 8-3-3」				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 13.5 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	阪神魚崎駅 北方 650m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	315,000 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、阪神本線、JR 東海道本線及び阪急神戸本線の各沿線で、神戸市及び阪神間諸都市の住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内の居住者であるが、全国的に有名な進学校に近接しているため圏外からの転入需要も散見される。住環境及び利便性が良いため需要は堅調で地価は上昇基調で推移している。180㎡の土地で総額 5700万円程度が需要の中心であるが、数は少ないものの新築建売住宅は画地を細分化して総額を抑える傾向がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、低層の賃貸マンション等の収益物件も見られるが、需要の中心は戸建住宅であり、地価水準も戸建住宅地としての利用を前提に形成されている。したがって、賃貸用共同住宅を想定した収益還元法の適用は断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算され市場性を反映した比準価格を標準に、代表標準地及び指定標準地としての価格の変動状況の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	315,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.3] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	315,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 308,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、利便性と住環境を備えた人気の住宅地に対する需要は根強く、地価は総じて上昇している。				
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 東灘 - 5 公示価格 311,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 東灘区では中位の上に位置付けられる住宅地域で、平坦な地勢を好む需要に支えられ、地価は上昇基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 +2.3 %	半年間 +1.3 %								

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社川瀬不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川瀬真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 121,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 508,000 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 400,000 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社小林エステイト. Includes fields for 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小林昌三, 印. Also includes 鑑定評価額 79,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 398,000 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) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 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 10 rows. (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) 公示価格を標準とした: 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対象基準地の比準価格, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定		
東灘（県） - 8	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士	中村 増秀	印
鑑定評価額	96,000,000 円		1㎡当たりの価格	290,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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	神戸市東灘区本庄町 1 丁目 1 8 番 2 「本庄町 1-10-20」				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:1.5	共同住宅 RC 5	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 450m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	中低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 甲南山手駅 南東 450m	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が混在する住宅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、地価水準についてはやや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	中低層住宅地				(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	290,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	157,000 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、J R 東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。J R 甲南山手駅徒歩圏内で、一般住宅、分譲・賃貸マンションも混在しており需要は比較的堅調である。基準地と同規模程度であれば土地は総額 9 5 0 0 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	J R 甲南山手駅に近い自目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には賃貸物件も見られるが、土地に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 12	②時点修正	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	289,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	312,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 5	②時点修正	[102.3] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [106.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	288,000	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 -3.0 交通 -2.0 環境 +14.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	308,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		282,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし外部経済要因等が今後地価に与える影響は不透明である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因] 特に地域要因の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+2.8%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 29 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) 近藤総合鑑定所. Row 1: 東灘（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 近藤 久男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 75,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 365,000 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, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 3 日, 正常価格, 285,000 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) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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対象基準地の比準価格, ⑦内訳. (10) 対前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定		
東灘（県） -10	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	中村 増秀	印
鑑定評価額	60,700,000 円		1㎡当たりの価格	345,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	神戸市東灘区本山中町2丁目34番2「本山中町2-6-24」				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 甲南山手駅 西 750m	法令規制	1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅とマンションが混在する住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因がないので当分の間は現状を維持するものと予測する。									
(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	345,000 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、J R 東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。J R 甲南山手駅徒歩圏内で街路も整然としており需要は比較的堅調である。基準地と同規模程度であれば土地は総額 6000 万円前後が必要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R 甲南山手駅から徒歩圏の自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。戸建住宅の中に共同住宅も見られる地域であるが、事業収益の観点から共同住宅を想定する事は非現実的であり収益価格は算定しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて信頼性の高い比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 +3.0
	標準地番号 東灘 -4					343,000		交通 0.0	交通 +1.0		
(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	環境 0.0	環境 +11.0	行政 0.0	行政 0.0
	東灘 (県) -5					343,000		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 335,000 円/㎡		[一般的要因]		東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし外部経済要因等が今後地価に与える影響は不透明である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -		[地域要因]		特に地域要因の変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 +3.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 近藤総合鑑定所, 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 鑑定評価額, 53,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 29年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 29年 7月 3日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 29年 6月 20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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対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	株式会社中村総合鑑定		
東灘（県） -12	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	中村 増秀	印
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	神戸市東灘区青木2丁目251番15 「青木2-9-17」				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 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 7.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	青木南地区まちづくり協定	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪神青木駅 南東 450m	法令規制	対象基準地と同じ									
(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	188,000 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、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。当地域は国道43号より南であるが、小規模開発も行われている地域である。基準地と同規模程度であれば土地は総額2000万円前後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	阪神青木駅に近い自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には賃貸物件も見られるが、周辺の土地利用を考慮すると、画地規模が小さく賃貸経営上有効な共同住宅を想定する事が困難なため収益価格は算定しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて信頼性の高い比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 -9	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [112.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	189,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -6.0 環境 +12.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	212,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 5	②時点修正	[102.3] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [162.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	188,000	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 0.0 交通 -2.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	308,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		186,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし外部経済要因等が今後地価に与える影響は不透明である。 [地域要因] 特に地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□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 %		

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
東灘（県） -13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 12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	神戸市東灘区青木5丁目141番2 「青木5-10-14」				②地積 (㎡)	83	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 30m、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 7.5m、奥行 約 11.0m、規模 85㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	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 7.5m市道	交通施設	阪神青木駅 東 300m	法令規制	1住居 (60,200) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	243,000 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	同一需給圏は阪神電鉄本線、阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線で、神戸市と阪神間諸都市の圏域に存する小規模の住宅地域。需要の中心は主に神戸市在住の一次取得者層であるが、中規模以上の土地に対しては地元建売業者あるいはマンションディベロッパーも参入する。土地は2,000万円程度、建売は4,000万円程度の物件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	対象基準地の周辺では一般住宅が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	東灘 -7		[101.2] 100	100 [100]	100 [99.8]	[101.0] 100	243,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘 (県) - 5	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -3.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	308,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [103.0]	100 [127.6]	[101.0] 100	242,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続		前年標準価格 238,000円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金融緩和や各種経済対策の効果もあって、東灘区の住宅地需要は底堅く、需給関係は安定している。						
	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			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。						
②変動率		年間 +2.1%	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	株式会社山本総合鑑定
東灘（県） - 14	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	47,100,000 円	1㎡当たりの価格	304,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	240,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区本山南町3丁目34番「本山南町3-7-17」				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他)																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 60 m、北 5 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 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 1.1 m市道	交通施設	阪神青木駅 北東方 800m	法令規制	対象基準地と同じ																	
(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	304,000 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、鉄道各線の神戸市東部から阪神間諸都市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住し、大阪や神戸方面等の事業所に勤務する会社員であるが、同一需給圏外からの転入需要もある。東灘区内の住宅地は従来から根強い人気があり需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、150㎡の土地で4500万円程度、土地を細分化した新築の建売住宅は5000万円程度であるが、注文建築の需要は比較的少ない。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では賃貸マンション等の収益物件も見られるが、需要の中心は戸建住宅であり、地価水準も戸建住宅地としての利用を前提に形成されている。したがって、賃貸用共同住宅を想定した収益還元法の適用は断念した。こうしたことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算され、市場性を反映した比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	東灘 - 13	② 時点修正	[101.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [103.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	304,000	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 -1.0	交通 +4.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	312,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	東灘（県） - 5	② 時点修正	[102.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [100.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	304,000	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 -6.0	交通 +2.0	環境 +7.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	308,000 円/㎡																								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 297,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、利便性と住環境を備えた人気の住宅地に対する需要は根強く、地価は総じて上昇している。																	
	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]		東灘区では中位に位置付けられる住宅地域で、平坦な地勢を好む需要に支えられ、地価は上昇基調で推移している。																	
② 変動率		年間 +2.4 %	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	株式会社中村総合鑑定		
東灘（県） -15	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士	中村 増秀	印
鑑定評価額	182,000,000 円		1㎡当たりの価格	550,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	神戸市東灘区岡本2丁目18番1「岡本2-9-26」				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 70 m、南 60 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 330 ㎡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 8 m市道	交通施設	阪急岡本駅 南西 380m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	550,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	362,000 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、阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。当地域の様に住環境の特に良い地域は需要が強く、画地規模によって異なるが、550千円/㎡程度（総額1億円程度から2億円程度）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	阪急岡本駅、JR摂津本山駅徒歩圏の自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には賃貸物件も見られるが、土地に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。よって比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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 0.0
	東灘 -6					550,000		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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし外部経済要因等が今後地価に与える影響は不透明である。						
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 住環境、生活利便性共に極めて良好な地域で、また、最寄駅から徒歩圏内にあり根強い人気がある。						
	前年標準価格 530,000 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		②変動率									
■代表標準地 □標準地		年間	半年間								
標準地番号 東灘 -6		+3.8%	+2.6%								
公示価格 536,000 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川瀬不動産鑑定
東灘（県） -16	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川瀬真平 印

鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	293,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	神戸市東灘区森北町4丁目132番 「森北町4-4-29」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	2:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 220m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 20m			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 7.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	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 4m 市道	交通施設	J R 甲南山手駅 北方 220m	法令規制	1低専 (60,150) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域として成熟しており、J R 甲南山手駅の開設により接近性が改善されたが、地域要因に格別の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。															
(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										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	293,000 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J R 東海道本線以北ないし阪急神戸本線沿線の住宅地域である。需要者は主に阪神間諸都市への通勤又は地縁を有する者である。市場の需給動向としては、阪神間山手の住宅地の需要は安定しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は基準地と同規模の土地で3000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域で、収益目的の取引は少なく、貸家は一部見られるものの、自用目的の取引が中心である。賃貸経営上、有効な貸家を想定できないため、収益還元法は適用しない。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する事例を採用し、市場性を反映した説得力を有する価格であると判断した。よって比準価格を標準に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	東灘 -14	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [82.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	292,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -5.0 環境 -10.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	236,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘 -15	②時点修正	[103.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [191.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	293,000	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 +5.0 交通 -1.0 環境 +84.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	530,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の												
	前年標準価格		286,000 円/㎡		[一般的要因] 東灘区は住環境が良好なため、地価は総じて上昇傾向にあるが、山手の一部、国道43号線以南では、需要は相対的に弱い。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。												
標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
公示価格		円/㎡															
②変動率		年間	+2.4%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
東灘（県） -17	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印
鑑定評価額	63,400,000 円	1㎡当たりの価格	224,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番「魚崎西町4-8-13」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	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					
	1.5:1	住宅 W1	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪神魚崎 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 14.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	阪神魚崎駅 北西 300m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は東灘区南部の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、今後も現況を維持し推移していくものと予想される。地価は強含みで推移している。									
(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	224,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	130,000 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	同一需給圏は阪神本線沿線等で神戸市及び阪神間諸都市に存する中小規模の住宅地域。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半であるが、外部からの転入も期待される。東灘区の一般的な住宅地として価格水準は中低位にあり、需給は堅調に推移して、地価は強含みで推移している。分割して総額を抑える傾向が強まっているために取引の価格帯にはばらつきが見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。収益価格は、付近のアパートなどでは地主経営なども多く、適切な収益性を反映しづらいところがある。自用目的が中心の地域であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を勘案のうえ、指定基準地及び近隣標準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 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 0.0 交通 -3.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [136.8]	[100] / 100	223,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 低金利等により東灘区内の住宅地の地価は概ね堅調に推移している。						
	前年標準価格 222,000 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		[地域要因] 従来からの住宅地域であり、東灘区の一般的な住宅地としての地位を維持する。							
	標準地番号	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 +0.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
東灘（県） -18	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印

鑑定評価額	68,100,000 円	1㎡当たりの価格	418,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	神戸市東灘区御影山手2丁目188番「御影山手2-8-6」				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 35 m、南 80 m、北 0 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 10.0 m、奥行 約 16.0 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 6 m市道	交通施設	阪急御影北西 750m	法令規制	対象基準地と同じ																	
(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	418,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	収益還元法	収益価格	260,000 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、阪急電鉄神戸本線沿線の中規模の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半を占める。市場の動向については、需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。需要の中心価格帯は60000~70000万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の閑静な住宅地であり、周辺にはマンション等の収益物件も見られるが、自用目的での取引が中心である。収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み規範性がやや劣る。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に所在する事例を収集し得、市場性を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	東灘 -6	②時点修正	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [129.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	419,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +4.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	536,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡																								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	410,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 東灘区は住環境が良好なため、地価は全般的に上昇傾向にあるが、郊外部は依然として低調で、二極化している。																	
	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]		環境に恵まれた山手の住宅地域で、東灘区の優良な住宅地としての地位を維持する。																	
②変動率	年間	+2.0 %	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	株式会社小林エステイト	
東灘（県） - 19	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三	印
鑑定評価額	151,000,000 円		1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 12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	神戸市東灘区本山南町7丁目14番1外 「本山南町7-5-20」				②地積 (㎡)	542	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 10m			②標準的使用	中層共同住宅の敷地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0m、奥行 約 20.0m、規模 520㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m市道	交通施設	阪神深江駅 北西 930m	法令規制	準工 (60,200) 準防									
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅の敷地				(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	278,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	151,000 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、JR東海道本線および阪神電鉄本線沿線で、概ね阪神間諸都市の圏域に存する賃貸マンション、小規模住宅が混在する地域である。賃貸マンションは古くからの地主が建築し、小規模住宅購入は阪神間隣接各市の居住者が需要者の中心であるが、同一需給圏内の取得者以外に同一需給圏外からの転入者も見られる。マンション素地は15,000万円程度の物件が需要の中心を占めている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、収益目的の取引も散見されるが、多くは自用目的の取引が中心である。収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に、標準地や指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 25	②時点修正	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	278,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	294,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 5	②時点修正	[102.3] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [109.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	278,000	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 -3.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	308,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	272,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金融緩和や各種経済対策の効果もあって、東灘区の住宅地需要は底堅く、需給関係は安定している。										
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。									
②変動率		年間	+2.2%	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	株式会社中村総合鑑定		
東灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀	印	
鑑定評価額	44,300,000 円		1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	神戸市東灘区御影中町3丁目993番1 「御影中町3-1-19」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:3	店舗兼住宅 RC4	中小規模の中層店舗、雑居ビル等が多い、駅至近の近隣商業地域	東8m市道	水道 ガス 下水	阪神御影 120m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗兼住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 115 ㎡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	8 m市道	交通施設	阪神御影駅北 120m	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	阪神御影駅から北へ国道2号へかけての阪神御影商店街を中心とする近隣商業地域である。御影工業高校跡地の大型商業施設である御影クラスセとの相乗効果により地価はやや強含み傾向が続くものと予測する。																	
(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	397,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	309,000 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	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、阪神間諸都市の圏域に存する近隣商業地域。需要者の属性は同一需給圏に地縁性を持つ個人事業者または中小企業である。当地域は西側の御影クラスセ開業からの賑わいは落ち着いてはいるが、需要は比較的底堅い。基準地と同規模程度であれば土地は総額4500万円前後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	阪神御影駅に近く自用目的の店舗等と賃貸物件が混在する商業地域である。比準価格については同一需給圏内の類似地域内において代替性を有する取引事例から適切に比準した結果、信頼性は高い。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。よって標準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	東灘 5-4	②時点修正	[102.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	381,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	408,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 370,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東灘区は住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅いが、商業地は「核」がなく、大阪梅田や阪西西宮との競合でやや苦戦気味である。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			[地域要因]	駅前の大規模商業施設「御影クラスセ」との相乗効果により、飲食店舗を中心に人の流れは比較的多い。									
	②変動率	年間 +4.1 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（平成 29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, はんまもと不動産鑑定. Includes 鑑定評価額 55,300,000 円 and 1㎡当たりの価格 481,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, [平成 29年 1月] 370,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 3 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定. Includes 所在地 神戸市東灘区田中町1丁目34番3, 地積 115, 形状 1:1.5, 取引事例比較法 491,000 円/㎡, 鑑定評価の手法の適用.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Includes 代表標準地 東灘 5-1, 公示価格 450,000 円/㎡, 指定基準地番号 東灘(県) 5-1, 前年指定基準地の価格 370,000 円/㎡.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格, (11) 変動状況. Includes 前年標準価格 462,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.1%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社小林エステイト. Includes address 東灘（県） 5-3 and name 氏名 不動産鑑定士 小林昌三.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 353,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 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.

Table (8) 公示価格: 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.

Table (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, ⑦ 内訳.

Table (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 29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, はまもと不動産鑑定. Row 1: 東灘（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子. Row 2: 東灘（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 92,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 481,000 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. Row 1: 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, [平成 29年 1月], 380,000 円/㎡. Row 2: 平成 29年 6月 26日, 正常価格, 倍率, 倍. Row 3: 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等. Row 1: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 神戸市東灘区住吉宮町4丁目2番3号, ②地積 (㎡), 193, 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. Row 2: 1:2, 事務所兼住宅 RC4, 中高層の店舗、マンションが建ち並ぶ商業地域, 南東28m国道, 水道ガス下水, JR住吉 130m, 近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400).

Table with 5 columns: (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. Row 1: 東 50m, 西 50m, 南 0m, 北 40m, 中高層の店舗事務所住宅併用地. Row 2: 間口 約 11.0m, 奥行 約 18.0m, 規模 200㎡程度, 形状 ほぼ長方形. Row 3: 特記事項, 特にない, 街路 2.8m国道, 交通施設 JR住吉駅 南 130m, 法令規制 対象基準地と同じ. Row 4: 中高層の店舗、事務所、マンションなどが建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、現状の環境下で推移するものと予測される。地価は上昇傾向にある。

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. Row 1: 中高層の店舗住宅併用地, ない. Row 2: 取引事例比較法, 比準価格 491,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 366,000 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. Text: 同一需給圏は、概ね神戸市及び阪神間各都市の圏域に存する商業地及び住商混在地の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する事業者、法人等を中心とし、纏まった画地規模であればマンションディベロッパーの市場参入も考えられる。JR住吉駅に近接する国道沿いの商業地域で希少性等から需要は堅調である。成約価格にばらつきがあり、市場の中心価格帯は見出しにくいものの、基準地規模であれば9,000～9,500万円程度である。

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. Text: 近隣地域は、国道2号沿いに店舗、事務所を中心とし、共同住宅も見られる路線商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引すると考えられるが、試算の過程に想定要素を含むため規範性はやや劣る。比準価格は広域的に幹線沿いの事例を収集しており、その信頼性は高いものと思料する。以上より、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡に留意し、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. Columns include: 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Row 1: 東灘 5-1, [101.6], 100, 100, [100], 482,000, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0. Row 2: 450,000 円/㎡, 100, [94.8], 100, 100, 482,000, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Columns include: 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Row 1: 東灘（県） 5-1, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0. Row 2: 前年指定基準地の価格, [104.1], 100, 100, [100], 479,000, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, ③価格形成要因の. Row 1: 前年標準価格 467,000円/㎡, [一般的要因] 景気の緩やかな回復から企業の投資意欲も持ち直しており、商業地の需給関係も改善しているが、選好性による二極化が進行している。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 Row 2: 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/㎡. Row 3: ②変動率, 年間 +3.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)近藤総合鑑定所, 東灘（県）, 5-5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印, 鑑定評価額, 161,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 375,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 29年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 29年 7月 3日, (6)路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 295,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 29年 6月 20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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 神戸市東灘区森南町1丁目480番「森南町1-6-5」. (2) 地積 (㎡): 430. (3) 形状: 不整形 1:1.5. (4) 敷地の利用の現況: 事務所 RC4. (5) 周辺の土地の利用の状況: 中層の店舗兼マンション等が多い商業地域. (6) 接面道路の状況: 南東28m国道. (7) 供給処理施設状況: 水道ガス下水. (8) 主要な交通施設との接近の状況: JR甲南山手 300m. (9) 法令上の規制等: 近商(80,300) 防火 (その他) (100,300). (2) ①範囲: 東 30m, 西 40m, 南 0m, 北 20m. ②標準的使用: 中層店舗・事務所兼共同住宅地. (3) 標準的画地の形状等: 間口 約 16.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 400㎡程度, 形状 ほぼ長方形. (4) 地域的特性: 特記 特にない. 事項 街路 2.8m国道. 交通施設 JR甲南山手駅 南東方 300m. 法令規制 近商(100,300) 防火. (5) 地域要因の将来予測: 国道2号沿いに中層の店舗兼マンション等が多い路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動要因もなく、当画は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やや上昇傾向で推移すると予測する。 (3) 最有効使用の判定: 中層店舗・事務所兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 -5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 382,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 316,000 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、神戸市東部の圏域に位置する、宣伝効果が見込まれる幹線道路若しくは準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は圏内一円の展開を図る事業者及びマンション業者等が中心であるが、圏外からの需要も認められる。接近条件が相対的に優れていることや背後人口が安定していること等から需要は底堅く、需給関係は安定している。なお、中心となる価格帯は取引自体に個別性が強く、これ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: 比準価格と収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることが背景にある。対象基準地は底堅いマンション需要が見込める立地条件から、需要者は代替不動産の水準等を念頭に収益性に対し先行的な土地取得コストを意識して市場に参入する傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格を重視し収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ている。 (8) 公示価格: ①代表標準地 標準地番号 東灘 5-1, 公示価格 450,000 円/㎡. ②時点修正 [101.2/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/115.9], ⑤個別的要因の比較 [95.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 373,000. 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. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 東灘(県) 5-1, 前年指定基準地の価格 370,000 円/㎡. ②時点修正 [104.1/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/97.9], ⑤個別的要因の比較 [95.0/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 374,000. 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. (10) ①-1対象基準地の検討: 前年標準価格 365,000 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 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡. ②変動率: 年間 +2.7%, 半年間 %. ③変動状況: [一般的要因] 景気回復基調が強まりつつあり、不動産需要も全体的に回復傾向が継続しているが、一方で経済不透明感も増している状況にある。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。主たる顧客となる背後人口は安定しており、これを背景として収益ポテンシャルを見込んだ需要は根強い。 [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	株式会社山本総合鑑定		
東灘（県） 9-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	山本幸生	印
鑑定評価額	496,000,000 円		1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	神戸市東灘区御影浜町 2 番				②地積 (㎡)	8,264	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) 準防 (その他) 臨港地区		
	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					
	台形 1:1.5	倉庫兼事務所 S5	大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域	南21m市道	水道	阪神住吉 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,000 ㎡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	21m市道	交通施設	阪神住吉駅 南西方 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場・倉庫等を中心とする臨海工業地域である。地域要因に特別の変動はないので、概ね現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	60,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市及び周辺諸都市に存する臨海工業地域である。需要者は、京阪神の市場を対象とした中規模資本の事業会社が大半を占める。昨今、工場用地に対する需要は多くはないものの、流通業務用地に対する需要は増大しており、流通拠点の集約化や輸送の効率化に資する立地条件・画地規模を備えた土地の需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。工業地域において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見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、東灘区の臨海部にあつて、中規模の自社工場又は倉庫等を中心とする工業地域に所在している。当該地域は臨港地区（細区分：工業港区）に指定されているため、賃貸用不動産の供給が制限されていることもあり、賃貸市場は成立していないものと判断し、収益還元法の適用は断念した。このことから、複数の取引事例から試算され市場の実態を反映した比準価格を標準に、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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 東灘 9-2	[100.6]	100	100	[100]	60,000		街路 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 55,000 円/㎡	100	[100]	[92.2]	100		環境 0.0	環境 -3.0			
							画地 0.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	-	[]	100	100	[]			交通 0.0	交通 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]		環境 0.0	環境 -3.0			
							画地 0.0	行政 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の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 倉庫用地に関しては流通拠点の集約化、輸送の効率化等が見込める立地条件及び画地規模を備えた土地の需要が堅調である。							
	前年標準価格 59,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %										

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
東灘（県） 9-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区御影塚町1丁目20番2「御影塚町1-3-20」				②地積 (㎡)	826	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	準工 (60,200) 準防 (その他)	
	1:1.2	倉庫兼事務所 S2	中小規模の倉庫、配送センターのほか、住宅も見られる工業地域	西8m市道	水道ガス下水	阪神石屋川 700m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m		②標準的使用	倉庫兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 830 ㎡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	8m市道	交通施設	阪神石屋川駅 南西方 700m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域では住宅系の建物も見られるが、中小規模の倉庫や事業所等が多い工業地域であり、立地条件から工業系の建物が主体である現状を暫く維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向にある。							

(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地		(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	140,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	

(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市及び隣接諸都市にあって、国道43号等へのアクセスに優れる市街地南部が中心である。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する中小規模の流通業やサービス業等の事業者が大半を占めるが、画地規模が大きく立地条件の良い土地は流通拠点を集約化するため全国展開する事業者からの引き合いもある。居住用建物も見られるが事業用地としての地価形成が支配的で、需要の中心となる価格帯は画地規模の大小により様々で見出し難い。						
-----------	---	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では居住用建物も見られるが、自用の倉庫兼事務所地としての利用が中心で、この場合、配送車両が行き交うためのオープンスペースを広く取った敷地の利用が多く、容積率を活用する土地の収益性は考慮されていないものと判断し、収益還元法は非適用とした。したがって、調整に当たっては、信頼度の高い複数の取引事例から試算され市場の実態を反映した比準価格を標準に、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 灘 9-1					140,000		交通 +1.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [98.0]	[100] / 100		行政 0.0	その他 0.0			
	135,000 円/㎡										

(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 0.0
	-							交通 +1.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		行政 0.0	その他 0.0			
	円/㎡										

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	倉庫用地に関しては流通拠点の集約化、輸送の効率化等が見込める立地条件及び画地規模を備えた土地の需要が堅調である。
	前年標準価格 136,000 円/㎡		[地域要因]	地域要因に特別の変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	② 変動率	年間 +2.9 %	半年間 %	