

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
東灘（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5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	神戸市東灘区向洋町中1丁目2番37				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1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) 地区計画等 建築協定 (60,100)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 120 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	地区計画により戸建住宅地に分類され容積率の最高限度は100%とされている	街路	標準方位北6m私道	交通施設	神戸新交通アイランドセンター駅 北東 650m	法令規制	1住居 (60,100) 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	191,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、神戸市東灘区を中心に、主に阪神電鉄本線以南に位置する阪神間諸都市の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者及び地縁者等が大半を占める。市場の特性については、相応の潜在的な住宅需要が見込まれるものの、東日本大震災以降、埋立地についての液状化の影響や津波に対する不安等から需要者が購入を躊躇する傾向も伺われる。土地は3000～3500万円程度（180㎡程度）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	地区計画により中規模戸建住宅のみで構成される住宅地域であり、容積率が制限され、経済合理的な賃貸経営が不可能な地域であるため、収益還元法は適用しない。地域は自用目的の取引が中心で、需要者は収益性よりも居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。比準価格は多数の事例から試算された価格で市場性を反映している。よって標準地との比較検討を踏まえ、実証的な比準価格をもって上記のとおり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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 東灘 -20	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 84.5 ]	[ 100 ] / 100	191,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -3.0	環境 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	街路	地域要因	街路
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、不動産需要は総じて堅調であるが、駅接近性の劣る地域の動きは弱く、地価は二極化しつつある。				
	前年標準価格	188,000 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 地域要因に変動はない。				
	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 -		[ ] / [ ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	+1.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸シテイ鑑定舎
東灘（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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	神戸市東灘区渦森台3丁目13番4 「渦森台3-13-4」				②地積 (㎡)	209	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					
	1:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 210 ㎡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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急御影駅 北 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山手の高台地にある戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後とも現況を維持し推移するものと予測する。地価は弱含みで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 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	同一需給圏は阪急神戸線沿線等で神戸市及び阪神間諸都市の山手の住宅地域である。神戸市及び阪神間諸都市の居住者による買替え需要などが中心で、土地で約280～290万円程度（144千円/㎡程度、200㎡）の物件が取引の中心価格帯を占めている。交通利便性に劣り、山手の坂道の多い地域であることから、需要は低調であり、地価は下落傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は適用しなかった。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から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。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、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	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 -2.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	灘 - 19	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 98.0 ]	[ 102.0 ] 100	143,000				
	公示価格	138,000 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 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 -1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	灘（県） - 10		[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 114.5 ]	[ 102.0 ] 100	143,000				
	前年指定基準地の価格	161,000 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		③ 価格変動要因の		【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が、利便性の悪い山手の物件については下落傾向も認められる。						
	前年標準価格 146,000 円/㎡		価格形成要因の		【地域要因】 環境に恵まれた山手の戸建住宅地域だが、需要は減退傾向にある。						
	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		価格変動要因の		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地		価格形成要因の								
	標準地番号 -		価格形成要因の								
	公示価格 円/㎡		価格形成要因の								
	②変動率	年間 -1.4 %	半年間 %								

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所		
東灘（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸	印	

鑑定評価額	60,400,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5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			
	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住居 (60,300) 準防 (その他) (70,300)			
(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	特にない	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 (70,300) 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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 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。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。上記最寄駅のみならず複数の駅からも徒歩圏内にあり、生活利便性及び住環境等も良好で需要は旺盛である。なお、土地は標準地と同程度の規模で総額6,000万円程度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賃貸マンション等の収益物件も存するが、一般住宅が大半を占め、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を踏まえ、事業収益の観点から共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映し実証的であるので、比準価格を標準に、指定基準地及び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 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 -12.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 296,000 円/㎡	[ 101.2 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 79.5 ]	[ 103.0 ] / 100	377,000					
(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 -5.0 交通 -1.0 環境 -1.0 行政 -7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 321,000 円/㎡	[ 102.5 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 86.6 ]	[ 103.0 ] / 100	380,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 358,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、不動産需要は総じて堅調であるが、駅接近性の劣る地域の動きは弱く、地価は二極化しつつある。						
	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 - 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動は無い。						
②変動率	年間 +6.1%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山本総合鑑定. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 390,000 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 円/㎡, (9) 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) 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.

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	61,200,000 円	1㎡当たりの価格	329,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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180番1「魚崎北町8-3-3」				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 15m、北 15m			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	特にない	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	阪神魚崎駅 北方 650m	法令規制	1 中専 (70, 160) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域である。地域要因に特別の変動はないので、概ね現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は上昇幅は縮小しているものの上昇傾向で推移している。															
(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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		329,000 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6000万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、需要の中心は個人向けの自用の戸建住宅地であり、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、公示価格を規準とした価格の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	東灘 - 5	② 時点修正	[ 101.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	329,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	325,000 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	321,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 東灘区の人口は概ね横這い傾向にあるが、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	東灘 - 5			[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、利便性及び住環境が良好であるため、地価水準は上昇基調で推移している。									
	公示価格	325,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
② 変動率	年間	+2.5%		半年間	+1.2%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
東灘（県） -6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平 印

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	528,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	神戸市東灘区岡本9丁目13番6 「岡本9-3-4」				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (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					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南11m市道	水道 ガス 下水	阪急岡本 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	標準方位北 1.1 m市道	交通施設	阪急岡本駅 西方 1km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	528,000 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	同一需給圏は主に阪急神戸本線沿線を中心とした閑静な優良住宅地域である。中心的な需要者は阪神間の富裕層及び不動産開発業者等である。ステータス性を備え、熟成した選好性の高い既成住宅地であることから、供給は少なく、売り手市場が続いている。地価は優良物件を中心に依然上昇傾向にある。需要の中心価格帯は1億円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い優良住宅地域であり、収益目的の取引は見られず、自用目的が中心である。事業採算性の観点から、収益価格の試算は困難であるので、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規範性をもつ事例を採用し、市場性を反映し、実証性を有すると思料される。よって比準価格を標準に、代表標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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 +2.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -6	[ 101.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 111.3 ]	[ 103.0 ] 100	530,000					
(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
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 東灘区は住環境が優れているため、全体として地価は上昇傾向にあるが、山手の一部、国道43号線以南では、需要は相対的に弱い。						
	前年標準価格 518,000 円/㎡		④地域要因		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-	⑥対象基準地の比準価格								
	公示価格	円/㎡	⑦変動率								
	②変動率	年間 +1.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, どうせ鑑定所. Includes address: 東灘（県） -7 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (81,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (409,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍率種類

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

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	101,000,000 円		1㎡当たりの価格	305,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	240,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	神戸市東灘区本庄町1丁目18番2「本庄町1-10-20」				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 60m、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 16.0m、奥行 約 20.0m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	深江地区まちづくり協定	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 甲南山手駅 南東 450m	法令規制	1住居 (70,200) 準防
	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	中層共同住宅地				(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	305,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	184,000 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1億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	J R 甲南山手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、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 +2.0			
	標準地番号 東灘 - 12					304,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +7.0	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			
	東灘（県） - 5					303,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +13.0	行政 -2.0	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	[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	[地域要因] 特に地域要因の変動はない。												
	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ない。										

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） - 9	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	80,100,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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	神戸市東灘区田中町3丁目293番3 「田中町3-5-13」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 20 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 11.5 m、奥行 約 17.5 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 6 m市道	交通施設	J R 摂津本山駅 南西方 700m	法令規制	1 中専 (70,200) 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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	385,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	271,000 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、神戸市東灘区を中心に J R 東海道本線及び阪神電鉄本線沿いに位置する阪神間諸都市の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者及び地縁者等が大半を占める。市場の特性については、駅徒歩圏に位置する優良物件に対し依然として根強い需要が顕在化しており、値頃感がある物件に対しては強含みの価格が形成されている。土地は 8000 万円程度 (200 ㎡程度) 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	戸建住宅を中心に共同住宅等が周辺に散見される住宅地域で、収益目的の土地取引は少なく、自用目的の取引が中心である。また、収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。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採用し得た。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に留め、更に地価公示標準地等との検討を踏まえて、上記の通り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 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 +6.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 - 27	公示価格 377,000 円/㎡	[ 101.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.5 ]	[ 100 ] / 100	383,000				
(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 -3.0 交通 +1.0 環境 -13.0 行政 -2.0 その他 0.0
	東灘（県） - 5	前年指定基準地の価格 321,000 円/㎡	[ 102.5 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 83.5 ]	[ 100 ] / 100	383,000				
(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 375,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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。				
	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] 地域要因に特段の変動はない。相対的に良好な住環境を有していることから相応の需要が見込める住宅地域として熟成している。				
②変動率		年間 +2.7 %	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	神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	63,900,000 円	1㎡当たりの価格	363,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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 (70,200)			
	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						
	1:2	住宅 W2	一般住宅とマンション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 750m						
(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	特にない	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 (70,200) 準防 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、地域要因に格別の変動要因もなく現状の環境下で推移するものと予測する。地価は上昇傾向にある。										
(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	363,000 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、阪急電鉄本線、J R 東海道本線、阪神電鉄本線沿線等で神戸市及び阪神間の各都市に存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を中心とし圏外からの転入も見られる。住環境、生活利便性が良好で最寄り駅までフラットであることから、土地需要は底堅い。市場の中心価格帯は対象基準地と同規模であれば土地は総額 6,000 万 ~ 6,500 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	近隣地域は戸建住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、自ら居住の用に供するための取引が中心となっている。周辺には賃貸物件も散見されるが、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) 公示価格とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
		東灘 - 4	[ 101.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 116.6 ]	[ 100 ] 100	360,000					
(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 -5.0 交通 +1.0 環境 -6.0 行政 -2.0 その他 0.0	
		東灘（県） - 5	[ 102.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 88.4 ]	[ 100 ] 100	361,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 355,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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。					
	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] 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 +2.3 %	半年間 %									

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） - 11	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	55,300,000 円	1㎡当たりの価格	266,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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	神戸市東灘区深江本町3丁目64番2「深江本町3-7-3」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)									
	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												
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪神深江 250m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 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 8.0 m、奥行 約 25.0 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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	阪神深江駅 北東方 250m	法令規制	1住居 (70,200) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅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、今後とも現状を維持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	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	266,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	187,000 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、神戸市東灘区を中心に阪神電鉄本線沿いに位置する阪神間諸都市の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者及び地縁者等が大半を占める。市場の特性については、駅徒歩圏に位置する優良物件に対し依然として根強い需要が顕在化しており、値頃感がある物件に対しては強含みの価格が形成されている。土地は5000万円程度の(200㎡程度)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	戸建住宅を中心に共同住宅等が周辺に散見される住宅地域で、収益目的の土地取引は少なく、自用目的の取引が中心である。また、収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。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採用し得た。したがって、市場の実態をより反映した比準価格を採用し、収益価格を参考程度に留め、更に地価公示標準地等との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 16	②時点修正	[ 100.4 ] / 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 93.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	264,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 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	東灘（県） - 5	②時点修正	[ 102.5 ] / 100	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 124.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	265,000	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 -4.0 環境 +36.0 行政 -2.0 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		■継続 □新規		前年標準価格	260,000 円/㎡		③価格形成要因の		[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。利便性に優る住宅地域ながら、値頃感より相応の需要が見込める住宅地域として熟成している。 [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	-		②変動率		年間 +2.3 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中村総合鑑定. Includes address: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 192,000 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 31年 1月], 155,000 円/㎡, 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 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) 公示価格とした. (9) からの検討. (10) 対標準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所		
東灘（県） - 13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸	印	

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5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										
	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住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)										
(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	特にない	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 (70,200) 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	255,000 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内に居住する一次取得者層である。最寄駅から徒歩圏内にあり利便性が良好であるが値頃感から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, 200万円程度、建売は4, 500万円程度まで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賃貸マンション等の収益物件も存するが、一般住宅が大半を占め自用目的での取引が中心である。対象基準地の画地規模及び用途地域等から賃貸経営上有効な共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映し実証的であるので、比準価格を標準に、指定基準地及び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	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 7	②時点修正	[ 100 / 100 ]	③標準化補正	100 [ / 100 ]	④地域要因の比較	100 [ / 94.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	254,000	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 -3.0 交通 -2.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	東灘（県） - 5	②時点修正	[ 102.5 / 100 ]	③標準化補正	100 [ / 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ / 126.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	254,000	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 -4.0 交通 -3.0 環境 +39.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 249,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、不動産需要は総じて堅調であるが、駅接近性の劣る地域の動きは弱く、地価は二極化しつつある。													
	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] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
②変動率		年間 +2.4%	半年間 %															

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山本総合鑑定. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 318,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 250,000 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) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
東灘（県） - 15	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	189,000,000 円	1㎡当たりの価格	572,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	480,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5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) (70,150)			
	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						
	1:2	住宅W2	一般住宅、マンション等が多い閑静な住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	阪急岡本 380m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 60m、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 13.0m、奥行 約 26.0m、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	標準方位北8m市道	交通施設	阪急岡本駅南西 380m	法令規制	1低専(70,150)準防			
	⑤地域要因の将来予測	利便性が高く、環境良好な既成住宅地域で、近隣地域内にマンションも介在するが、敷地が広く低層であり、良好な環境は維持されている。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	572,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	348,000 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及びJR東海道本線沿線の神戸市東部から西宮市にかけての良好な住宅地域の圏域である。需要者の中心は、圏域内の居住者が多く、圏外からの転入もみられ、東灘区の土地需要は底堅い。住環境の特に良い当該地域は従来から選好性が強く需要は旺盛である。取引が殆どないため中心となる価格帯は把握し難く、画地規模によって異なるが55万円/㎡～60万円/㎡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	自用目的での取引が主な地域で、比準価格は代替性を有する事例から適切に比準しており信頼性は高い。一方周辺も含め賃貸物件も見られるが、建築費の高騰、土地に見合う賃料水準が形成されていないため等から収益価格は低位に試算された。本件では、前年からの各変動要因を十分検討の上、市場性の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考とし、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"/> 代表標準地 <input 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	東灘 - 6	[ 101.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	572,000					
(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	[ ] 100						
(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 560,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 東灘区の人口は微増傾向にあり、不動産需要は総じて堅調であるが、駅接近性の劣る地域の動きは弱く、地価は二極化しつつある。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東灘 - 6 公示価格 566,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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、最寄駅からも徒歩圏内にあり根強い人気がある。							
	②変動率 年間 +2.1% 半年間 +1.1%		③ 価格変動要因の		[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	株式会社川淵不動産鑑定
東灘（県） -16	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平 印

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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)(70,150)		
	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 50 m、西 50 m、南 0 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 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 4 m 市道	交通施設	J R 甲南山手駅 北方 220m	法令規制	1低専(70,150)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	300,000 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 東海道本線以北乃至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。市場の需給動向に関して、利便性の良い山手住宅地の需要は依然安定し、地価は緩やかな上昇傾向にある。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、代表標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 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 +87.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -6					300,000					
	公示価格 566,000 円/㎡	[ 101.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 194.4 ]	[ 102.0 ] / 100						
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 東灘区は住環境が優れているため、全体として地価は上昇傾向にあるが、山手の一部、国道43号線以南では、需要は相対的に弱い。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	297,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 17	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	65,700,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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) (70,160)		
	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 30 m、西 30 m、南 15 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 20.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m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	232,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	161,000 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、地縁者が中心である。東灘区の一般的な住宅地としては、価格水準はやや中低位にあるものの、需給は堅調で、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である。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ているとはいいたい面もある。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、指定基準地等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 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 +23.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 - 24		[ 101.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 131.8 ]	[ 100 ] 100	232,000				
(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 -3.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） - 5		[ 102.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 137.7 ]	[ 100 ] 100	232,000				
(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 228,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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。				
	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] 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。				
	②変動率		年間 +1.8 %	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 元年地価調査）

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）, -18, 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, 70,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 435,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 340,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 年標準価格等の検討 (Annual standard price review)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, どうせ鑑定所. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 157,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 289,000 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) 路線価又は倍率, (8) 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, (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.

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	50,600,000 円		1㎡当たりの価格	440,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 地区計画等 (90,300)		
	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	阪神御影 120m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 100m			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 6.0m、奥行 約 19.0m、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	8m市道	交通施設	阪神御影駅 北 120m	法令規制	近商 (90,300) 準防 地区計画等		
(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	454,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	356,000 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ッセとの相乗効果により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5000万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	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 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 102.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.1 ]	[ 100 ] / 100	439,000					
(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	[ ] / 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 <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] 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、大阪梅田や西宮北口との競合でやや苦戦気味である。						
	前年標準価格 410,000 円/㎡				[地域要因] 駅前の大規模商業施設「御影クラッセ」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。						
	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。						
	②変動率	年間 +7.3%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
東灘（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平 印

鑑定評価額	61,500,000 円	1㎡当たりの価格	535,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	神戸市東灘区田中町1丁目34番3「田中町1-9-5」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
	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	事務所 RC4	店舗、事務所、マンション等が混在する駅近くの商業地域	西8m市道	水道 ガス 下水	J R 摂津本山 130m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 20m、北 30m			②標準的使用	中層の店舗兼事務所用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 13.0m、規模 120㎡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	8m市道	交通施設	J R 摂津本山駅 南方 130m	法令規制	近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、マンション等が混在する駅近くの商業地域であり、現状の環境下で推移するものと予測する。地価は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(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	546,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	433,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市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、法人等である。J R 東海道本線沿線の駅周辺の商業地は、集積度も増し、需要は依然底堅い。対象基準地周辺での成約事例は少なく、またそれらの価格水準にやや幅が見られるため、市場の中心価格帯は見出し難い。対象基準地の画地規模を想定した場合、6,000~6,500万円程度と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、J R 摂津本山駅に近い、店舗・事務所ビル、マンション等が混在する商業地域である。元本と賃料との相関性がやや弱い地域であるため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は神戸市南部の商業地の事例を採用しており、その信頼性は高いものと思料される。よって市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地、他の標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -6.0 環境 -13.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 5-1	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 89.3 ]	[ 100 ] / 100	533,000					
	公示価格 476,000 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） 5-1	[ 107.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 82.0 ]	[ 100 ] / 100	537,000					
	前年指定基準地の価格 410,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 景気は安定しており、東灘区商業地の不動産需要も堅調に推移している。						
	前年標準価格 510,000 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 <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 +4.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
東灘（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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	神戸市東灘区甲南町3丁目340番5外「甲南町3-6-12」				②地積 (㎡)	47	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)			
	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	J R 摂津本山 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 12 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 48 ㎡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 J R 摂津本山駅 南西 850m	法令 規制 近商 (90,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	多種小売店舗が建ち並ぶ旧来からの商店街で、一度流出した顧客の取戻しは難しく、既存店の撤退・閉店後の空き店舗も周辺に点在している。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	中層店舗住宅併用地					(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	361,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	283,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市内の小規模な近隣型の商店街である。需要者は地縁的選好性をもつ個人商店の事業者が中心である。対象地周辺では、汎用性にやや乏しいアーケード街に存することから、地縁的取引はあるものの、商業地としての取引は少なく、需給の中心価格帯は見出しにくい状況にある。また、同一需給圏における商業地の推移と地域の各分野の関係者等への聴聞からも繁華性の増大を予測することが困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多種小売店舗が建ち並ぶ旧来からの商店街で、長期にわたり幹線道路沿いの商業施設等に客足が移り衰退傾向に歯止めのかからない状況にある。収益価格はその算出の元となる、賃料水準や各使用数値の把握が難しくまた想定要素も含む。よって、市場性を反映した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、更に標準地、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +25.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	標準地番号 東灘 5-1	[ 101.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 137.9 ]	[ 100 ] 100	350,000						
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	東灘（県） 5-1	[ 107.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 125.2 ]	[ 100 ] 100	351,000						
(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 価格変動要因		[一般的要因] 区内の商業地は、駅前小売店舗を中心とした商業地から、路線型店舗等に分散化傾向にある。							
	前年標準価格	353,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		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	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸シティ鑑定舎
東灘（県） 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	98,800,000 円	1㎡当たりの価格	512,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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	神戸市東灘区住吉宮町4丁目23番「住吉宮町4-1-7」				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)								
	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											
	1:2	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	中高層の店舗事務所住宅併用地											
	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	28m国道	交通施設	JR住吉駅 南 130m	法令規制	対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所、マンションなどが建ち並ぶ駅前、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。															
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗住宅併用地				(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	529,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	443,000 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、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見られる。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る。一部高額な価格帯での取引も見られ、市場の中心価格帯は見出しにくい。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、国道2号線沿いに店舗、事務所を中心とし、共同住宅も見られる駅前の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、収益価格は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。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 5-1	②時点修正	[ 101.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 94.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	509,000	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 0.0 交通 -8.0 環境 +3.0 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	②時点修正	[ 107.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 86.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	507,000	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 -4.0 交通 -2.0 環境 -3.0 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		■継続 □新規	前年標準価格	497,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因]	景気の回復は鈍化しているが、東灘区商業地の不動産取引は依然として、活発である。選好性による二極化が進行している。							
	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	-				[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られない。							
	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ない。							

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	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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	神戸市東灘区森南町1丁目480番「森南町1-6-5」				②地積 (㎡)	430	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m			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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.8 m 国道	交通施設	J R 甲南山手駅 南東方 300m	法令規制	近商 (100,300) 防火								
(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	405,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	331,000 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、地価公示標準地等から検討した価格とも均衡を得ている。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 5-1	②時点修正	[ 101.3 ] / 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/㎡)	395,000	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 0.0 交通 -4.0 環境 +15.0 行政 +5.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	東灘（県） 5-1	②時点修正	[ 107.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 95.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	395,000	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 -4.0 交通 +2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	387,000 円/㎡	③ 価格変動要因の	[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。											
	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] 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。									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	②変動率	年間	+2.1 %	半年間	%												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山本総合鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 521,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.6 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) 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 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
東灘（県） 9-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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) (70,200)													
(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 8 m市道	交通 施設 阪神石屋川駅 南西 700m	法令 規制 準工 (70,200) 準防									
	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、倉庫・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。地価は需要の増大に伴い上昇傾向が継続している。																		
(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 148,000 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、高速道路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、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、画地規模が適度で立地条件の良い土地は配送等の効率化のため、全国展開する事業会社からの需要も見込める。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、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、容積率をフルに活用する土地の収益性は重要度が低いものと判断し、収益還元法は適用しなかった。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、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 147,000 円/㎡	[ 102.0 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.0 ]	[ 100 / 100 ]	148,000														
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 工場地・流通業務地とも需要は堅調であるが、沿岸部では昨年の台風の影響等から、需要は本格的な回復にいたっていない。															
	■継続 □新規		前年標準価格 144,000 円/㎡		[地域要因] 幹線道路へのアクセスが良い倉庫地に対する需要は増大しており画地規模の大小を問わず、物件に対する引き合いは増えている。															
	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		[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 +2.8 %	半年間 %																	