

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区向洋町中1丁目2番37				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 地区計画等 建築協定 (60, 100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ埋立島の住宅地域	北6m私道	水道 ガス 下水	神戸新交通アイランドセンター 650m					
(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		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は六甲アイランドの戸建住宅地として熟成しつつあるが、東日本大震災の津波や液状化の影響の程度が不透明要因として存在する。地価水準については概ね安定的に推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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 <input type="checkbox"/> 標準地番号	<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	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 -12.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	東灘 -20	[99.4] 100	100 [100]	100 [83.6]	[100] 100	191,000				
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にあるが各種政策の効果から持ち直しに向かうことが期待される。						
	前年標準価格 191,000 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		[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和2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, 神戸シティ鑑定舎, 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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) 対年標準価格等

鑑定評価書（令和2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, 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 64,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 403,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和 2 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) -4, 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, 77,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 393,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 320,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (61,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (333,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 20 日), (6) 路線価 (260,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 29 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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 multiple rows and columns: (1) 所在地 (神戸市東灘区魚崎北町 8 丁目 1 8 0 番 1), (2) 地積 (186 ㎡), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 L S 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南 4m 市道), (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 (阪神魚崎 650m), (9) 法令上の規制等 (1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)), (2) 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), (5) 地域要因の将来予測 (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く、概ね現状を維持するものと予測する。地価は上昇基調であったが、コロナウィルスの影響により、横這いから下落基調へと転じている。), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、阪神本線、JR 東海道本線の各沿線で、神戸市東部を中心とする住宅地域である。主な需要者は、同一需給圏内の居住者であるが、有名進学校に近い圏外からの転入需要も散見される。需要は堅調で地価は上昇基調であったが、コロナウィルスの影響により横這いから下落基調へ転じている。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見受けられる。), (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 (標準地番号: 東灘 -5, 公示価格: 333,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号: -, 前年指定基準地の価格: 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格: 329,000 円/㎡, 変動率: 年間 +1.2%, 半年間 0.0%)

鑑定評価書（令和2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, 株式会社川淵不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川淵真平, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 540,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 430,000 円/㎡, 倍.

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, (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2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） -7 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, 83,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 418,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) からの検討 (Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year standard price review)

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	104,000,000 円		1㎡当たりの価格	313,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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、地域要因に特別の変動がないので、当面は現状維持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		313,000 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	交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 337,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [108.1]	[100 / 100]	312,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 0.0	環境 +11.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 329,000 円/㎡	[101.2 / 100]	100 [103.0]	100 [103.4]	[100 / 100]	313,000		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 <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。ただし今回の新型コロナウイルスの地価に与える影響が不透明である。											
	前年標準価格 305,000 円/㎡			[地域要因] 特に地域要因の変動はない。											
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。													
②変動率	年間 +2.6%	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） - 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	80,700,000 円	1㎡当たりの価格	388,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	1 中専 (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													
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 摂津本山 700m													
(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										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因もなく、今後とも安定した住環境を形成していくものと予測する。地価水準については上昇傾向で推移すると予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	388,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	261,000 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、価値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・現在の経済状況を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 27	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 / [100.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	385,000	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 +6.0 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	東灘（県） - 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 / [83.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	387,000	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 +1.0 環境 -13.0 行政 -2.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	385,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復基調・不動産需要も回復傾向の中、コロナウイルス感染症により経済の減退・需要の減少が継続している。 [地域要因] 東灘区では中位に位置付けられる住宅地域で、利便性及び住環境が概ね良好であるが、地価は上昇基調を弱めつつ推移している。 [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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率		年間 +0.8%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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, 神戸シテイ鑑定舎. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 64,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 366,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (神戸市東灘区), area (176㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 268,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 215,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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） - 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	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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) (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 80m、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 7.5m、奥行 約 13.5m、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 4m市道	交通施設	阪神青木 南東 450m	法令規制	1住居 (70,160) 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 193,000 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、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] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [115.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	193,000	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 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	224,000 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	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [166.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	194,000	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 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	329,000 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 前年標準価格 192,000 円/㎡		③ 変動状況				[一般的要因] 東灘区は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし今回の新型コロナウイルスの地価に与える影響が不透明である。								
	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 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 特に地域要因の変動はない。								
	②変動率		年間 +0.5%	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2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, 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 258,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 210,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation adjustments.

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） - 14	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	49,600,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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				
	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 60m、西 20m、南 60m、北 5m			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 15.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 1.1m市道	交通施設	阪神青木駅 北東方 800m	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	320,000 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4800万円程度、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、画地規模も考慮の上、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・現在の経済状況を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	東灘 - 13	公示価格	[100.6] / 100	100 [101.0]	100 [105.0]	[100] / 100	320,000					
(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	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 +8.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	東灘（県） - 5	前年指定基準地の価格	[101.2] / 100	100 [103.0]	100 [101.5]	[100] / 100	318,000					
(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] 景気回復基調・不動産需要も回復傾向の中、コロナウイルス感染症により経済の減退・需要の減少が継続している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 318,000 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/㎡				[地域要因] 東灘区では中位に位置付けられる住宅地域で、利便性及び住環境が概ね良好であるが、地価は上昇基調を弱めつつ推移している。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +0.6%	半年間 %									

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	193,000,000 円	1㎡当たりの価格	585,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区岡本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	基準方位北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							
(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	585,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	382,000 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概ね5.5万円/㎡～6.0万円/㎡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、市場性的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"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	東灘 - 6	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 100]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	585,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	585,000 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	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 572,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にあるが各種政策の効果から持ち直しに向かうことが期待される。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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 585,000 円/㎡		[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 +2.3%	半年間 0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和2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, 株式会社川淵不動産鑑定. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 240,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

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） - 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	66,500,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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 (㎡)	284	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 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	特にない	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	1住居 (70,160) 準防								
	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。地価はやや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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 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、比較的地価の高い中北部エリアを敬遠する層の需要があるため、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収集して適切に算定されており、市場の実勢価格を反映するものである。収益価格については、周辺地域では自主経営のアパート等が多く、適切な収益性を反映しているとは言いがたい面もある。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、収益価格を参考程度にとどめ、かつ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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	東灘 - 24	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [134.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	233,000	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 +3.0 交通 +2.0 環境 +25.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	311,000 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	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [138.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	233,000	⑦内訳	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 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	329,000 円/㎡															
(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 232,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] コロナウイルスの影響で、経済の先行きが懸念されるものの、今の所、低金利等により東灘区内の住宅地の地価は堅調に推移している。 [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。 [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		<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	+0.9%	半年間	%												

鑑定評価書 (令和 2 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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 444,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 350,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2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, 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for 東灘 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (160,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (294,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, usage, and pricing. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

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	51,800,000 円		1㎡当たりの価格	450,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区御影中町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
	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。大型商業施設である御影クラスセとの相乗効果も見られるが、新型コロナウイルスの地価に与える影響が不透明である。											
(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	465,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	354,000 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5200万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。今後の新型コロナウイルスの与える影響を念頭に置きつつ、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	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 +1.0	
	公示価格	東灘 5-4	[100 / 100]	100 [100]	100 [107.1]	[100 / 100]	448,000	街路 0.0	交通 +1.0	環境 +5.0	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 +1.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		街路 0.0	交通 +1.0	環境 +5.0	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	継続	③変動状況	[一般的要因] 東灘区の商業地は、大阪梅田や西宮北口との競合でやや苦戦気味であり、新型コロナウイルスの地価に与える影響が不透明である。									
	前年標準価格	440,000 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。									
	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/㎡	[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	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	62,600,000 円	1㎡当たりの価格	544,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3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	544,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	451,000 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、需要は底堅い。対象基準地周辺での取引成約事例は少なく、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標準に、収益価格を参考に、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① <input 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 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
	標準地番号	-	[] / 100	[100] / []	[] / 100						
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[] / 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
	東灘（県） 5-1		[102.3] / 100	[100] / [83.0]	[100] / 100	542,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	440,000 円/㎡	[102.3] / 100	[100] / [83.0]	[100] / 100	542,000					
(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 535,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] コロナ禍の影響に伴い、一部のテナント需給市場は不安定な状況になっており、区内の商業地の需給市場も一部軟調な状況も見られる。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。				
	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 +1.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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, 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 東灘 (県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 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 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (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	神戸シテイ鑑定舎
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	99,800,000 円	1㎡当たりの価格	517,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	J R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	J R住吉駅 南 130m	法令規制	近商(100,400) 防火								
	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。一時の勢いは衰えたものの、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	532,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	368,000 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、一定以上の画地規模があればマンションディベロッパー等県外の需要者の市場参入も見られる。J R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。成約価格にはばらつきがあり、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事が多いが、収益価格は試算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、幹線沿いの事例を中心に、広域的に収集しており、その信頼性は高いと思考する。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、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 5-1	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [95.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	515,000	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 +4.0 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	[102.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [87.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	514,000	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 -2.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	512,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] コロナウイルスの影響で、景気の先行きが懸念され、東灘区商業地の不動産取引は一時の勢いを失っている。									
	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。									
	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	+1.0%	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） 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	171,000,000 円	1㎡当たりの価格	397,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 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	特記事項	特にない	街路	28m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		
(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	409,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	312,000 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、現在の経済状況を踏まえ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 <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 0.0 交通 -4.0 環境 +17.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 5-1	公示価格 490,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [117.9]	[95.0] 100	397,000				
(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 -4.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） 5-1	前年指定基準地の価格 440,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [100]	100 [107.7]	[95.0] 100	397,000				
(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 395,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 景気回復基調・不動産需要も回復傾向の中、コロナウイルス感染症により経済の減退・需要の減少が継続している。				
	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] 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いるが需要はやや弱含み。				
	②変動率		年間 +0.5%	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） 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	537,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.6 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 (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												
(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	2.1 m 市道	交通施設	阪神住吉 南西方 1.1 km	法令規制	工専 (70,200) 準防 臨港地区									
(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	65,000 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の増大に加えて、流通業務用地に対する需要も根強く、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って、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。このようなことから、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、公示価格を標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	東灘 9-2	②時点修正	[102.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	65,000	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 -3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	61,500 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		63,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 工業地は製造拠点の集約化や配送の効率化が見込める立地条件等を備えた工場地及び倉庫地に対する需要が依然として堅調である。							
	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]		コロナ禍以降も倉庫地等に対する需要はさほど影響を受けておらず、立地条件の良い工業地に対する需要は根強い。							
	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	+3.2 %	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） 9-2	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	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3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	準工 (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					
	1:1.2	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 50m、西 50m、南 0m、北 50m				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 26.0m、奥行 約 32.0m、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	準工 (70,200) 準防		
(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	153,000 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中心である。ある程度画地規模があり、道路の系統及び連続性の良好な土地は需要が底堅い。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	周辺では居住用建物等も見られるが、自用の倉庫兼事務所地としての利用が中心であり、十分な賃貸市場は把握できず、また当該企業の他の業務との連携から得た全体の純収益を当該土地へ配分することは困難であり、収益還元法の適用はしない。したがって信頼性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、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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	灘 9-1	[101.7] 100	100 [100]	100 [103.0]	[100] 100	153,000				
(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	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		■継続 □新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 東灘区内でも、流通業務地の需要は堅調であり、需要は安定している。				
	前年標準価格		148,000 円/㎡		[地域要因]		交通網へのアクセスが良い倉庫地等の需要は安定しており、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	+3.4%	半年間	%							